



HAL
open science

Le rôle des concepteurs et de l'action urbanistique du "projet urbain" dans l'échec de l'écoquartier de l'Union

Charles Rives

► **To cite this version:**

Charles Rives. Le rôle des concepteurs et de l'action urbanistique du "projet urbain" dans l'échec de l'écoquartier de l'Union. revue Urbanités, 2023, L'erreur est urbaine, 17. hal-04279064

HAL Id: hal-04279064

<https://hal.science/hal-04279064>

Submitted on 10 Nov 2023

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License

Urbanités

#17 / L'erreur est urbaine

Janvier 2023

Le rôle des concepteurs et de l'action urbanistique du « Projet urbain » dans l'échec de l'écoquartier de L'Union

Charles Rives



Couverture : Tracés préalables et parcelles en attente de construction. La rue des Métissages à Tourcoing dans le quartier de l'Union (Thomas Bellouin pour le groupement Obras, Ateliergeorges, 2016)

Pour citer cet article : Rives C., 2023, « Le rôle des concepteurs et de l'action urbanistique du "Projet urbain" dans l'échec de l'écoquartier de l'Union », *Urbanités*, #/17 / L'erreur est urbaine, janvier 2023, [en ligne](#).

Une opération d'aménagement repose sur la convergence et l'ajustement d'un projet politique, d'un projet de création de valeur et d'un projet spatial (Ingalina, 2001). Ces trois composantes interdépendantes constituent les piliers du projet urbain contemporain. Dans un contexte spécifique de « décroissance urbaine » caractérisée, entre autres, par une spirale auto-entretenu combinant : forte vacance, importante pauvreté urbaine, dévalorisation immobilière, absence d'attractivité... la synthèse de ces trois composantes est difficilement atteignable. Les promoteurs s'y montrent rares et les investisseurs prudents, ce qui fragilise la création de valeurs pourtant indispensables à l'équilibre d'un bilan d'aménagement¹. Ainsi, alors que la reconquête des situations de délaissé et d'abandon suscite, depuis les années 1980 en France, un intérêt croissant des politiques publiques comme de la discipline architecturale, force est de constater que, dans les situations de décroissance, les conditions d'édification des projets sont difficilement réunies, ce qui les conduit régulièrement dans l'impasse. En effet, les friches ne sont pas uniquement le résultat isolé d'une activité qui périlite. Depuis les années 2000, les recherches sur le phénomène de « décroissance urbaine » ont augmenté exponentiellement en Europe puis en France². Ces dernières montrent que la présence de friches sur un territoire peut être une des manifestations de ce processus socio-économique et démographique singulier. En effet, la « décroissance urbaine » est définie comme « un processus conjoint de déclin démographique et d'affaiblissement économique qui affecte de manière structurelle deux éléments constitutifs de la ville – la densité de population et les fonctions économiques, générant d'importants effets sociaux » (Martinez-Fernandez *et al*, 2012 cité par Cunningham-Sabot *et al*, 2014), avec un impact spatial fort, par la présence de vacances et de nombreuses friches (*Ibid.*, 2014).

Dès lors, il peut paraître paradoxal, dans ces situations qualifiées de décroissantes, d'envisager la transformation des territoires abandonnés sur la base des mêmes théories et des mêmes actions urbanistiques que celles mobilisées dans les territoires en croissance³, voire de considérer dans ces situations que plus le projet est ambitieux, plus il aura la capacité d'enrayer le déclin. Il s'agit pourtant d'un schéma récurrent dans les pratiques d'aménagement de ces territoires en France. Il s'explique très vraisemblablement par le fait que le projet urbain est un des instruments de l'action publique locale. Or, celle-ci est très majoritairement assortie à des logiques de compétitivité et d'attractivité des territoires (Bouba-Olga et Grossetti, 2015, 2018). Les territoires en décroissance n'échappent pas à ce modèle. Le projet politique associé au projet urbain dans ces contextes reste principalement celui du retour à la croissance par l'attractivité des entreprises et des ménages (Miot, 2012). Or, la recherche en sciences humaines et sociales et en géographie, a démontré d'une manière générale l'efficacité marginale des politiques d'attractivité urbaine dans les choix de résidence des entreprises comme des ménages (Grossetti, 2022). Il semble donc hasardeux de convoquer les mêmes stratégies dans les territoires en décroissance. Certaines recherches ont d'ailleurs exposé l'échec d'un projet politique appuyé sur le récit de l'attractivité et sur le renouveau économique comme base de revalorisation des friches industrielles dans les contextes décroissants (Miot, 2012 ; Arab et Miot, 2021a ; Barbier, 2018, 2022). De même, elles déconstruisent le parti pris d'un projet de création de valeur reposant sur un effet d'entraînement automatique, généré par le ruissellement d'un fort investissement public initial ayant vocation à amorcer une dynamique (Arab et Miot, 2021a).

Le projet politique qui oriente le projet urbain est donc ancré dans une culture du développement économique local, de l'attractivité et de la compétitivité qui n'incite pas à un renouvellement des pratiques du projet urbain. Mais, au-delà d'une erreur de la maîtrise d'ouvrage contenue dans une commande reposant sur une stratégie inadaptée, peut-on considérer qu'il y a aussi, dans ce type de projet, une erreur de la maîtrise d'œuvre ? Souvent considérée comme consécutive d'un projet décidé en amont, la responsabilité du projet architectural et urbain est, en effet, rarement considérée dans la remise en

¹ Un projet d'aménagement repose sur un bilan d'opération qui doit s'équilibrer entre dépenses et recettes. L'absence d'opérateurs complique cet équilibre dans la mesure où la vente de « droit à construire », principale recette de l'aménageur pour atteindre l'équilibre financier d'un bilan d'opération, est contrainte voire nulle pendant une période indéterminée dans ces territoires.

² L'étude du phénomène en France est un peu plus tardive avec une littérature scientifique qui apparaît plutôt après 2010 voir : Wolff *et al.*, 2013 ; Cauchi-Duval *et al.*, 2016.

³ Théories et pratiques apparues dans un contexte d'expansion urbaine et fondées sur le postulat de la croissance (économique et démographique).

cause des pratiques d'aménagement en condition de décroissance. Quelle est la place du projet spatial, ce troisième pilier du projet urbain, dont le concepteur architecte-urbaniste est garant, dans la constitution d'une erreur et en quoi la théorie et les actions urbanistiques qu'il manipule sont inopérantes face aux enjeux de décroissance urbaine ?

L'article propose d'explorer cette question à travers le cas du projet de l'Union dans le versant nord-est de la métropole lilloise, particulièrement emblématique à double titre. D'une part, il incarne cette posture récurrente, et néanmoins paradoxale, du recours à un projet exemplaire ayant vocation à enrayer une trajectoire de déclin. D'autre part, depuis plus de 30 ans, des grandes figures de l'architecture et de l'urbanisme s'y sont succédé, faisant de ce territoire un échantillon représentatif du « Projet urbain » entendu comme l'une des grandes théories architecturales et urbaines du tournant du siècle. Le terme de projet urbain est une « notion floue » (Ingalina, 2001) qui renvoie à des définitions différentes en fonction des disciplines et des acteurs qui l'emploient. Le concept a en grande partie été fixé par les réflexions et productions de Christian Devillers. D'après Patrizia Ingalina (2001), le terme renvoie à un projet complexe et de grande échelle qui s'inscrit dans la durée, suppose un partenariat entre les acteurs ainsi qu'un décloisonnement des savoirs et des compétences, et nécessite une triple approche : économique, sociale et spatiale. Du point de vue de la discipline architecturale et urbaine ce terme renvoie aussi à une posture de projet visant à renouer avec la ville ancienne notamment via l'intérêt porté aux espaces publics et à la parcelle à partir duquel la ville peut se renouveler sur elle-même. C'est sur cette deuxième notion que nous nous attarderons dans la suite de l'article

Nous exposerons comment le contenu théorique du « Projet urbain », par les actions urbanistiques qu'il induit, est inopérant dans un contexte de décroissance et contribue à la constitution d'une erreur stratégique, opérationnelle et spatiale. Nous examinerons cette hypothèse à travers deux logiques opérationnelles :

- D'une part, nous verrons que cette théorie implique une chronologie d'actions faisant précéder la réalisation des espaces publics au lotissement des parcelles. Faute d'opérateurs, ils connaissent un déficit d'usage et conduisent à un enrichissement, alimentant une image négative que leur réalisation était censée combattre.
- D'autre part, nous verrons que cette théorie est circonscrite à « l'aménagement lourd ». Dès lors, elle ne permet pas d'identifier le potentiel d'un « préaménagement » compris comme une action de projet à part entière à même de compenser, dans le temps, des difficultés opérationnelles. Le « préaménagement » demeure à l'état de phase technique préalable visant à l'acquisition et à la préparation des terrains pour la construction.

De manière transversale, les logiques d'action que cette théorie sous-tend sont assujetties à la construction et donc dépendantes du marché de l'immobilier. Dans ce territoire en décroissance qui se vide structurellement de ses habitants, de ses activités et de ses emplois sur le temps long, les actions du « Projet urbain » créent de nouvelles ruines dans un territoire déjà à l'abandon plutôt que d'impulser son renouveau. Ce faisant, l'architecture contribue en l'espèce, à la constitution d'une erreur urbaine par ses propres actions.



1. Terrains en attente d'opérations sur le secteur central de L'Union, témoignant de la difficulté de commercialisation du projet (Jenny Reuillard pour le groupement Obras, Ateliergeorges, 2018)

La responsabilité des maîtrises d'œuvre dans la pérennisation du fantasme d'un projet exemplaire pour enrayer le déclin

L'Union, un projet souhaité exemplaire, en territoire décroissant

Le territoire de l'Union est situé entre les centres historiques de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, communes marquées par une forte désindustrialisation à la fin des années 1970, entraînant une crise sociale et démographique de grande ampleur. Les indicateurs caractéristiques de la décroissance urbaine sont réunis dans ce versant nord-est de la métropole. À l'échelle de ces trois communes, c'est plus de la moitié des emplois et 10 % de la population qui ont disparu depuis 1968. Le taux de chômage suit la courbe inverse pour atteindre 22,4 % en 2017 et près d'un Roubaisien sur deux vit sous le seuil de pauvreté (Arab et Miot, 2021a). Dans les faits, cette situation se matérialise par une abondance de friches, de maisons vacantes et dégradées, des espaces publics déqualifiés, un environnement dévalorisé et une dégradation générale du cadre de vie (Arab et Miot, 2021b) qui tend à entretenir la spirale du déclin.

Dans ce contexte, depuis 2007⁴, l'Union est amené à muter en un quartier mixte. Le projet porté par la Société d'Économie Mixte Ville Renouvelée (SEM VR), a une forte vocation économique autour du textile, de la distribution et de l'audiovisuel. Qui plus est, il est envisagé comme un laboratoire de projet urbain durable en tant qu'écoquartier pilote de la métropole, primé Grand Prix national des ÉcoQuartiers en 2011 par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL). À ce titre, il porte un niveau d'ambition très élevé, parfois inédit – comparé à d'autres projets contemporains – sur différentes thématiques telles que le stationnement et la mobilité (systématisation du parking déporté en silo), la gestion de la pollution et la gestion de l'eau (limitation des débits de fuite à l'échelle des lots) et de l'opération nécessitant de nombreux ouvrages ; faisant au passage mécaniquement augmenter les valeurs de charges foncières dans un contexte de marché déjà

⁴ La Communauté Urbaine de Lille mandate l'aménageur de l'Union au premier trimestre 2007. Différentes études pour ce site sont, en revanche, antérieures à cette date.

atone. Ce contraste, entre les objectifs et moyens affichés par le projet de l'Union et sa situation décroissante est une histoire ancienne. Dès 1992, le territoire est identifié pour accueillir un des sept grands projets métropolitains. L'année suivante, l'avant-projet du Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme (SDDU) de la métropole lilloise l'identifie comme l'un des cinq projets métropolitains d'excellence comme l'est Euralille, en cours de constitution au même moment. Certes, nous pourrions objecter que si ces territoires sont considérés aujourd'hui comme en « décroissance urbaine », il faudrait replacer cette qualification dans un contexte de production et de diffusion de connaissances scientifiques assez récente⁵. Dans ces conditions, il ne paraît pas anormal qu'un projet comme l'Union, issu des années 1980, ne se positionne pas explicitement vis-à-vis de ce phénomène. Cela dit, malgré l'absence de caractérisation précise du phénomène à cette période, de nombreux marqueurs (taux de chômage important et en augmentation, concentration et augmentation de la pauvreté urbaine, tissu urbain « désarticulé » et présence de nombreuses friches, fermetures d'entreprises massives... (SCET, 1996 : 12-28) étaient présents et connus des élus et professionnels locaux. En conséquence de quoi, les leviers de développement sur ce territoire étaient bien identifiés comme faibles ou inexistant (SCET 1996 : 20). Nous constatons donc, d'une part, la montée d'un récit métropolitain faisant fi des limites identifiées et, d'autre part, l'absence de réflexion pour d'autres alternatives d'action, y compris aujourd'hui alors que les recherches sur ces thématiques ont livré une littérature abondante notamment au sujet de politiques publiques alternatives (Béal *et al.*, 2019).

Un projet politique conforté par les récits des maîtres d'œuvre

La vocation d'excellence du projet de l'Union n'est pas uniquement le fruit d'un projet politique. C'est aussi le résultat de récits de projets volontaristes, portés par des maîtres d'œuvre. Ces derniers participent à conforter le fantasme d'un projet urbain qui enrayerait le déclin. Considérant que les architectes-urbanistes sont présents à de nombreuses phases de détermination des projets urbains (études urbaines, prospective urbaine, faisabilité urbaine, schéma directeur...), et dans la mesure où ils ont un devoir de conseil, il leur incombe, de fait, une responsabilité dans la transformation d'un territoire. Le récit de ville que les architectes-urbanistes proposent, la posture vis-à-vis de la situation de projet, les concepts qu'ils manipulent, et plus généralement leur culture professionnelle influencent nécessairement les acteurs du projet urbain (élus et aménageurs) dès les premières réflexions. Si, à l'Union, il est certain qu'il y eut une ambition politique préalable forte dans la vocation de ce site (portée à la fois à l'échelle métropolitaine par Pierre Mauroy mais aussi à l'échelle locale avec René Vandierendonck maires de Roubaix, et Jean-Pierre Balduyck maire de Tourcoing), il est aussi certain que la présence de maîtres d'œuvre aux différentes phases de réflexion du projet a notoirement influencé, conforté et conseillé les décideurs dans la stratégie de requalification de ce territoire.

Dès les premières études – telle que l'étude préalable à la restructuration urbaine du site de l'Union réalisée par l'agence d'architecture Dancoine pour la CUDL en 1993 – les nombreux handicaps (économiques, sociaux, urbains) parfaitement diagnostiqués dans les documents cadres pour ce territoire, sont considérés par les concepteurs comme autant de potentiels. Sur le plan foncier, sa situation de déshérence facilite l'acquisition foncière dans la perspective d'un projet structurant. Son implantation transfrontalière dans un contexte d'ouverture sur l'Europe (Euralille se construit dans le contexte du tunnel sous la Manche) est vu comme une opportunité. Enfin, la proximité de plusieurs infrastructures – canal de Roubaix et voie rapide urbaine Lille-Belgique – représente un potentiel de desserte. En revanche, les difficultés opérationnelles telles que la commercialisation des différents programmes, liées au contexte économique et démographique de ce territoire qualifié comme « déclassé », voire « perdu », ne sont pas anticipées comme des obstacles dans la mécanique de projet. Les maîtres d'œuvres véhiculent par leur projet l'idée d'une solution au déclin et alimentent ainsi l'ambition politique et le récit métropolitain dominant.

⁵ Dans la mesure où cette thématique de recherche prend son essor dans les années 2000 en Europe et en 2015 pour le cas Français (voir note *supra*)

Ensuite, lors de phases plus opérationnelles la responsabilité du maître d'œuvre est encore davantage engagée. Ariane Gorisse⁶, (novembre 2021) insiste sur le fait que la programmation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et le nombre de m² ont été définis en collaboration avec un maître d'œuvre à partir d'un récit de ville dense⁷, mixte socialement et programmatiquement, développant de fortes ambitions écologiques et porteuse d'innovations, qui avait séduit la collectivité. La programmation est donc le résultat d'un processus itératif entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre commencé dès les premières études et qui atteint son point d'orgue par le marché de définition⁸ se tenant en 2003 et sur la base duquel fut réalisé le dossier de création de la ZAC fin 2006. Autrement dit, c'est bien la convergence du projet politique et du projet spatial défendu par le maître d'œuvre qui génère le projet de création de valeur, soit le volume de m² projetés devant trouver preneur dans ce territoire sans demande. Il apparaît dès lors intéressant d'examiner la culture de projet des concepteurs impliqués dans le projet de l'Union pour mieux comprendre en quoi elle participe à la constitution d'une erreur.

La théorie du « projet urbain » : base conceptuelle dans la transformation du territoire de L'Union

Des premières études au marché de définition : la sédimentation d'un récit de projet

Alors que se succèdent les premières études pour le projet de l'Union dans le courant des années 1990, la théorie architecturale et urbaine du « projet urbain » se consolide à partir des réflexions et contributions de quelques architectes-urbanistes de renom tels que Christian Devillers, Jacques Lucan, Philippe Panerai et David Mangin. Cette posture de projet fait de l'attention portée à l'espace public et à ses usages un point central. Elle prétend se placer en rupture, à la fois, avec l'héritage moderne et avec une approche planificatrice procédant par plan masse et règlement. Le « projet urbain » entend davantage « prendre en considération la pensée réelle, physique, des lieux et des usages » plutôt que « des orientations abstraites et homogènes sur un territoire » (Devillers, 1990 : 20-28). Christian Devillers (1990) considère que les architectures privées ne se pensent plus vis-à-vis de l'espace public, conduisant – depuis Hausmann – à un appauvrissement du lien entre espace privé et espace public (*Ibid.*, 1990 : 43). Il s'agit donc par le « projet urbain » de « qualifier l'espace urbain et le rapport aux autres architectures » (*Ibid.*, 1990 : 44). Cela consiste notamment à instruire le dialogue entre l'espace public et les constructions, « c'est parler des relations plutôt que des objets » (*Ibid.*, 1990 : 13).

Les propositions formulées successivement pour l'Union montrent une forte adhésion à cette théorie et se confortent mutuellement dans leur approche (stratégique, programmatique, spatiale). Ainsi, l'étude réalisée par l'agence Dancoine pour la CUDL (1993) identifie plusieurs éléments de programmation : parc urbain, équipement métropolitain et fonction économique qui seront chaque fois maintenus par la suite. Après une première étude en 1994, Devillers réalise en 1996 le projet urbain pour l'Union Olympique en perspective des Jeux de 2004 qui auront finalement lieu à Athènes, mais qui marque durablement l'aménagement possible de l'Union (Gaufrey, 2008). Parmi les éléments structurants de ces études figure la présence d'un parc urbain de grande dimension (une dizaine d'hectares), censé amorcer la requalification de ce territoire. L'étude de Devillers s'attache aussi à définir les différents registres d'espace public : parc central, jardins de quartier, boulevard et rues ainsi que les logiques d'adressage des emprises constructibles sur ces espaces. Ces premiers projets pour l'Union illustrent le futur désiré pour ce territoire et incarnent la théorie du « projet urbain » telle que la conçoit Christian Devillers.

⁶ Ariane Gorisse a été responsable de programme puis directrice du projet de l'Union pour la Société d'Économie Mixte Ville Renouvelée (SEM VR) de 2014 à 2020. Entretien mené par l'auteur en novembre 2021

⁷ Le plan guide du projet prévoit en effet une forte densité à la fois en termes de ratio de surface à l'hectare mais aussi en termes de typologie bâti (collectif, immeuble mixte tertiaire-activité) contrastant avec le tissu environnant.

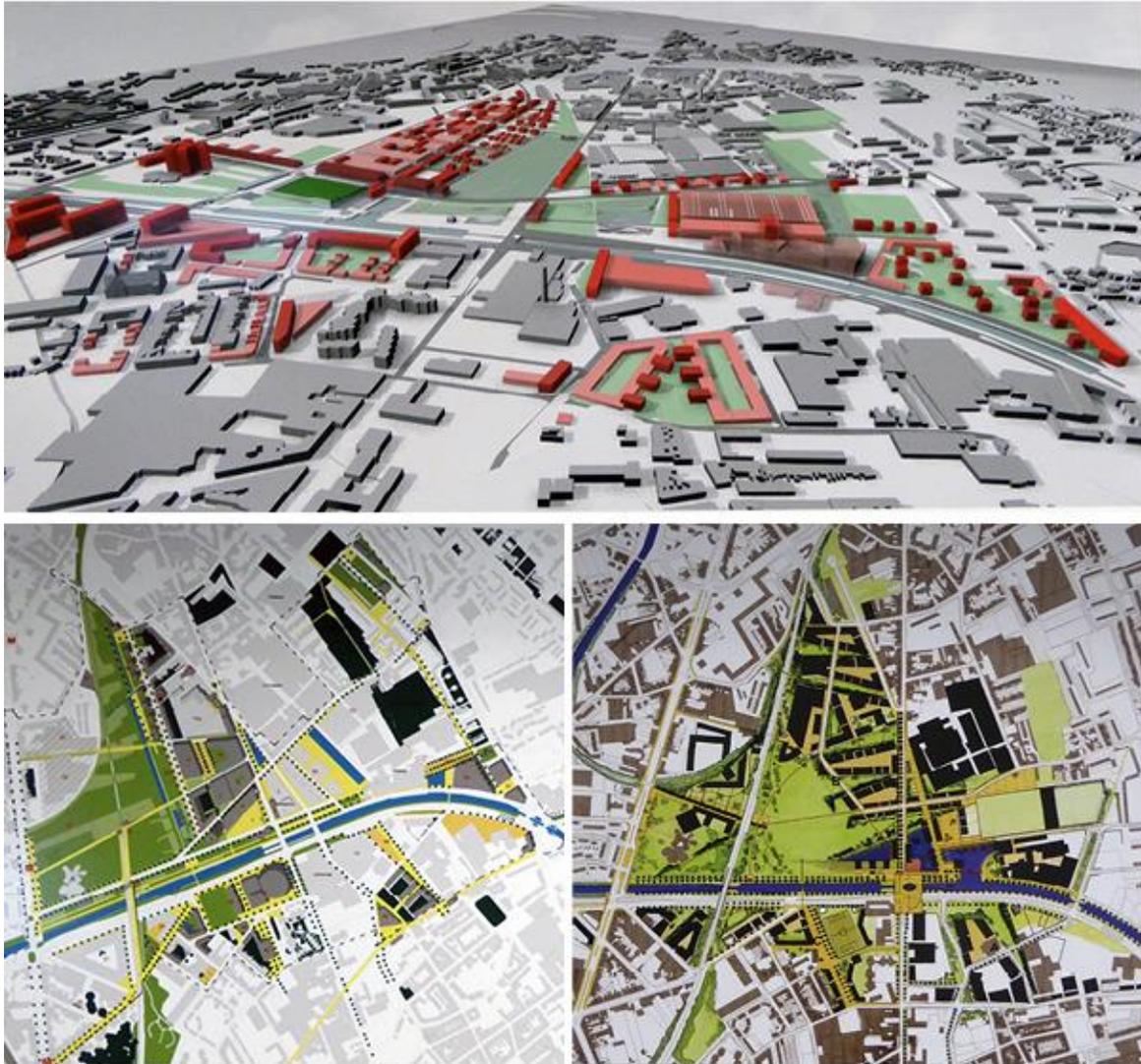
⁸ Le marché de définition est une procédure d'appel d'offre, maintenant abrogée, qui permet de consulter des maîtres d'œuvre sans avoir de commande clairement formulée afin de définir le contenu du projet.



2. Extraits des études de l'agence Devillers pour l'Union. On y voit l'articulation du plan autour du grand parc central, l'apparition d'un équipement métropolitain et quelques préfigurations des formes urbaines autour du parc (Haut : Étude de 1994, Christian Devillers et AMAVI. Bas : Étude de l'Union Olympique 1996, Christian Devillers, Marchiaro et D'Albas). Source : Archive de la MEL, montage de l'auteur

La maîtrise d'œuvre urbaine : application opérationnelle du « projet urbain »

Pour réussir ensuite « l'embrayage » opérationnel, il s'agit selon Devillers d'envisager de manière coordonnée les tracés, les usages des espaces publics et la nature des architectures qui les côtoient. Le marché de définition lancé en 2003 doit amorcer cette articulation entre les échelles et les objets. Trois équipes de concepteurs ont dialogué avec la CUDL pour préciser les premières études tant sur l'aspect programmatique que sur les jeux de relations entre les espaces et les architectures.



3. Extraits des rendus de la 4ème phase de marché de définition du site de l'Union (2004). Les grands éléments programmatiques tels que le parc sont conservés lors des différentes études successives, la répartition des programmes et des formes urbaines est précisée ainsi que les grands tracés. (haut : Équipe Reichen et Robert ; gauche : équipe P.Chemetoff ; droite : Larue Escudier Dancoine). Source : Archive de la MEL, montage de l'auteur.



4. Extraits des rendus de la 4^{ème} phase de marché de définition du site de l'Union (2004). Associés aux plans précédents, ces vues renseignent sur les relations entre les espaces ouverts et les constructions, sur la nature des constructions elles-mêmes, sur les ambiances des espaces ouverts... (haut gauche : Équipe Reichen et Robert ; haut droit : Larue Escudier Dancoine ; bas : équipe P.Chemetoff). Source : Archive de la MEL, montage de l'auteur.

À l'issue du marché de définition, l'agence Reichen et Robert et Associés (RR&A) fut désignée pour accompagner la SEM VR dans les études préalables à la réalisation de la ZAC puis remporta le marché de maîtrise d'œuvre urbaine en 2007. Cette phase opérationnelle est, elle aussi, explicitement guidée par la théorie du « Projet Urbain ». D'après Panerai et Mangin (1999), en plus d'instruire la relation entre l'espace public et l'architecture, le « projet urbain » a pour but « de créer les conditions de l'édification et de la gestion du tissu » (*Ibid.*, 1999 : 23). Ils proposent ainsi une méthode permettant d'assurer la cohérence de la ville dans le temps long. Elle repose sur la primauté de l'espace public, la claire délimitation entre espace public et espace privé, les logiques de tracés, et le découpage parcellaire en rapport au programme. Ces actions permettraient d'assurer une persistance de l'espace urbain tout en préservant la capacité de mutation des tissus (Devillers, 1990 ; Panerai et Mangin, 1999). Ainsi, Panerai et Mangin posent comme hypothèse que : « le découpage du sol avec les types de bâtiments à édifier permet de donner un cadre initial d'un tissu urbain, favorise les appropriations et les adaptations, et constitue un facteur d'économie important aussi bien pour les coûts initiaux que pour l'entretien et la gestion. » (*Ibid.*, 1999 : 9). En faisant de la réalisation des tracés régulateurs l'action fondatrice du projet de l'Union, RR&A s'inscrit dans cette théorie. Ces tracés, servent tant « d'accroche » avec le tissu existant que de canevas délimitant les emprises foncières à bâtir dont la taille varie en fonction des programmes envisagés au plan guide. Toutefois, l'exemple de l'Union révèle certaines limites structurelles de la théorie du « projet urbain » et des actions urbanistiques qui y sont liées, lorsqu'elle doit faire face au contexte de décroissance.

Les limites structurelles du «**Projet Urbain**» pour s'adapter aux effets de la décroissance

Le « projet urbain », un processus autonome reposant sur l'idée d'un espace public déclencheur

Les « conditions d'édification » évoquées par Philippe Panerai et David Mangin (1999) s'appuient sur des logiques d'ordre strictement spatial. La prise en compte d'indicateurs socio-économiques et démographiques du territoire influençant la mise en place du projet est absente des considérations. L'idée selon laquelle le concepteur doit penser le « projet du projet » (Terrin, 2014), autrement dit les conditions de projet au vu des défis environnementaux, économiques et sociaux actuels est récente et reste encore peu considérée dans la plupart des cas. C'est pourquoi la conception du projet de l'Union n'intègre pas la trajectoire économique, démographique et sociale comme conditions d'échec du projet. Le « projet urbain » est envisagé comme un processus autonome dépendant de ses propres actions. Il repose sur l'idée que la mise en place de quelques actes stratégiques comme la réalisation des espaces publics ou de bâtiments iconiques amorce automatiquement le projet par effet « boule de neige ». C'est la réalisation des tracés et la délimitation d'emprises à bâtir de bonnes dimensions qui conditionne le projet et engage la transformation du territoire. Cette posture théorique induit une chronologie des actions de projet censée conditionner son bon déroulement.

Dans un contexte de marché favorable reposant sur un minimum de demande, cette chronologie du « projet urbain » permet effectivement d'assurer les « conditions de l'édification ». Elle permet d'organiser la répartition des programmes du plan guide dans une trame d'espace public qui sert de canevas. Étant préalable au lotissement des parcelles, l'architecture des différents programmes – progressivement commercialisés – traitera ensuite la relation qu'ils entretiennent avec l'espace public. Par le soin apporté dans le réglage de ces relations entre architecture et espace public, les usages s'y développeront. Mais, cette logique d'action est inopérante dans une situation de décroissance comme celle du nord-est de la métropole lilloise, marqué par une absence de demande et par conséquent par une absence d'édification des programmes initialement envisagés dans le projet. Les emprises à bâtir restent vides dans le temps ce qui ne permet pas d'effectuer ce travail de dialogue entre architecture et espace public. Cette « attente » de construction n'est pas sans conséquence : faute d'usager, les espaces publics préalablement réalisés s'enfrichent, véhiculant une image négative qui d'une part entretient l'absence d'usage ou incite au mésusage et d'autre part impacte l'attractivité du site et donc la commercialisation des lots. De plus, le canevas d'espace public étant adapté aux spécificités des programmes du plan guide (taille de parcelle, structure et dimensionnement des voies, desserte de réseaux...), il limite inévitablement la réorientation du projet au profit de l'attente d'une reprise du marché. La chronologie d'action procédant par la réalisation d'espaces publics déclencheurs se révèle donc peu adaptable dans ces contextes de décroissance et face à l'absence (ou la longue attente) d'édification. Une première hypothèse de travail dans ces territoires nécessiterait de s'interroger sur les premières actions de projet à entreprendre.



5. Depuis leur réalisation autour des années 2010, les espaces publics livrés s'enfrichent par absence d'usage. De plus, leur sécurisation (empierrement) visant à éviter des installations illicites, limite d'autant la capacité de les entretenir. De part et d'autre, les emprises à bâtir restent dans l'attente de leur construction. Exemple de la Rue de l'Union (Jenny Reuillard pour le groupement Obras, Ateliergeorges, 2018)

Le « projet urbain » une théorie qui circonscrit l'action de projet à « l'aménagement lourd »

Les difficultés opérationnelles du projet de l'Union, liées au contexte local de décroissance urbaine, avaient été anticipées une dizaine d'années avant le lancement de la ZAC. Le « Document fondateur de la ville renouvelée » (SCET 1996) propose ainsi trois types d'intervention pour la requalification des sites « déclassés » tels que ceux de l'Union. Des actions de « préaménagement », « visant aussi bien la remise à niveau qu'une anticipation de reconquête qualitative » ; des actions d'« aménagement lourd et structurant de projets ou d'opérations phares » sur les moyen et long termes ; et enfin une « requalification urbaine de base avec création d'espaces publics et de "paysages urbains" de qualité. » (SCET, 1996 : 52). La zone de l'Union, diagnostiquée dans le document comme la situation la plus problématique par la convergence des indicateurs économiques et sociaux les plus critiques et par l'absence de leviers de développement, doit associer une stratégie de « préaménagement » et le développement « d'une opération phare » pour tenter de requalifier ce territoire « déclassé ». Ce « préaménagement » consiste principalement en actions de :

« Reconquête, nettoyage (dépollution notamment), traitement, pré-verdissement et pré-aménagement de friches industrielles et urbaines et des délaissés de manière à permettre un aménagement plus facile, plus rapide et s'appuyant sur des bases de valorisation et, à tout le moins, de garder une position d'attente qui préserve une image plutôt positive. » (*Ibid.*, 1996 : 52)

Ainsi, dès 2001 l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais (EPF – NPDC) est missionné pour le portage foncier des sites de l'Union. Il procède aux acquisitions foncières et réalise les premiers travaux de démolition des bâtiments vacants. En parallèle, les premières campagnes de pré-verdissement ont lieu sur les friches SNCF et Districhimie de l'Union. Le site est, dès lors, prêt à recevoir un projet structurant. La position « d'attente positive » est atteinte. Toutefois, ces actions, telles qu'elles ont été menées, n'auront qu'un impact marginal sur la réalisation du projet.

La principale limite pour faire de ce « préaménagement » une action capable d'anticiper les effets de la décroissance pourtant identifiée, réside dans le fait qu'il ne soit entendu que sous un angle technique préparatoire. En effet, tel qu'il est envisagé, il consiste uniquement à créer les conditions opérationnelles et techniques nécessaires à la mise en place d'un « aménagement lourd et structurant de projets phares », lequel portera la reconquête. Sa vocation est de faire « place nette », de proposer des terrains « prêts à bâtir », de dissimuler les marqueurs de la friche et de la déshérence pour amorcer le changement d'image et attirer de potentiels investisseurs. Tel qu'il a été envisagé à l'Union, le « préaménagement » est un moyen d'attendre le projet mais n'en est pas l'objet, les maîtres d'œuvre cristallisant leur proposition sur l'« aménagement lourd ».

Et pour cause, l'idée du « découpage » délimitant des surfaces à bâtir en fonction des programmes pressentis sous-tend que la mission de l'architecte-urbaniste dans le projet urbain intervient quand le sol est dégagé pour être une surface prête à l'emploi. Toutes opérations préalables de dépollution, de sélection d'éléments architecturaux ou de structures paysagères à conserver, de plantations et de préparation des sols ou d'usages intermédiaires sont absentes des missions de l'architecte-urbaniste dans cette théorie ou, pour le moins, non documentées. Par corrélation, elles ne sont pas non plus considérées par de nombreuses maîtrises d'ouvrage comme susceptibles de relever de l'action du projet porté par l'architecte-urbaniste. À l'Union, ces missions sont donc absentes des consultations des maîtres d'œuvre et sont pilotées par d'autres acteurs en phase amont du projet : bureau d'études dépollution, services de l'EPF-NPDC propriétaire des terrains, terrassiers...

Or, c'est vraisemblablement à condition d'investir, par le projet, les actions en amont des « aménagements lourds » auquel il est souvent cantonné, c'est à condition de faire du « préaménagement » une démarche de projet (en s'interrogeant sur sa durée, son périmètre, son contenu situé, ses usages, sa pérennité totale ou partielle et les conditions de cette dernière), que pourra s'instruire le temps long et s'anticiper les effets négatifs de la décroissance sur le projet de transformation d'un territoire.

Le « projet urbain » et le présupposé de la construction.

Le principal écueil de cette approche du « projet urbain » dans les territoires en décroissance consiste, semble-t-il, à présupposer que, pour les revaloriser, l'action du projet doit organiser l'accueil de nouvelles constructions. En 1977, Mathias Ungers et Rem Koolhaas dans leur manifeste de « la ville archipel », écrivaient que « Tout "plan" futur pour Berlin doit être celui d'une ville en réduction » (Hertweck et Marot, 2013 : 12). Ils avaient perçu que la décroissance urbaine de Berlin ne permettait pas de penser le projet par ajout de surface. Leur action consistait donc à l'identification des « morceaux de villes » à conserver ou à intensifier, les autres lieux étant destinés à une mise en ruine où la nature reprendrait ses droits. Ils se plaçaient ainsi en rupture avec leurs contemporains de la reconstruction critique qui appuyaient leur approche sur la construction de nouveaux bâtiments considérée comme condition du renouvellement de la ville. Bien que située dans un contexte différent de celui du Berlin des années 1980, la trajectoire de l'Union témoigne des limites d'un projet urbain reposant sur l'édification de nouvelles constructions comme levier de revalorisation d'un territoire frappé par les effets de la décroissance. En effet, l'ensemble des actions du « Projet urbain » : le découpage du sol, la réalisation des tracés et des espaces publics a pour « objectif d'accroître le nombre de bâtiments mais de continuer à proposer aux habitants un cadre susceptible de s'adapter aux changements de modes de vie » (Panerai et Mangin 1999 : 8). Dans un contexte de décroissance, fût par les investisseurs et les opérateurs, cette stratégie reste dans l'impasse et produit elle-même de la déshérence. Pensées pour garantir la pérennité de la forme urbaine, les actions urbanistiques du « projet urbain » se révèlent être, dans ce cas de figure, une contrainte peu adaptable aux aléas du projet. Envisagées pour assurer la cohérence de la ville qui se construit dans le temps long, elles font figure de handicap pour instruire le temps long d'absence de construction, induite par la décroissance.

Une dernière hypothèse de travail pour aborder le projet dans ces territoires en décroissance consisterait donc à se débarrasser du présupposé faisant de l'acte du projet architectural l'action de bâtir et de l'acte du projet urbain celle de créer les « conditions de l'édification ».

Conclusion

En France, depuis les années 1990, les situations de délaissé font l'objet d'un intérêt croissant. Les politiques publiques les envisagent comme des opportunités foncières permettant de réduire l'étalement urbain à l'heure de l'impératif environnemental⁹, la discipline architecturale explore, quant à elle, la manière d'investir ces nouveaux territoires de projet. Aujourd'hui, la perspective du « zéro

⁹ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de juillet 2000 tient pour objectif la reconquête des friches en prônant une ville plus compacte et une logique de recyclage des friches.

artificialisation nette » (ZAN) fait, plus que jamais, apparaître ces territoires de friche et de vacance comme un gisement de foncier exploitable. Ils seraient des opportunités foncières mobilisables dans la perspective d'une ville durable, reposant majoritairement sur le récit de l'attractivité, de la mixité et de la densité. Toutefois ces logiques de projet, dominantes sur ces territoires depuis ces trente dernières années, nécessiteraient sans doute d'être réexaminées eu égard, d'une part, à l'ampleur des situations de déshérence considérées comme supérieures au besoin d'urbanisation (Rey et Lufkin, 2015 ; Landauer, 2019) ; et d'autre part aux trajectoires socio-économiques et démographiques de certains territoires comme celui de l'Union. Parmi les acteurs de la fabrique de la ville devant initier ce travail, les concepteurs ont un rôle à jouer. En effet, la culture théorique des architectes-urbanistes impliqués dans le projet de l'Union a contribué à de nombreux égards à la constitution d'une erreur urbaine. En faisant converger toutes les actions du projet vers l'accueil de nouvelles surfaces, celles-ci s'exposent à une forte dépendance à un marché immobilier pourtant imprédictible, voire inexistant, dans ces contextes, générant ainsi de nouvelles ruines. En conséquence, cela nécessite, dans ces situations, de revoir la chronologie des actions du projet procédant habituellement par la réalisation des tracés en amont du lotissement des parcelles, et de reconsidérer la place de l'acte de bâtir en tant que clé de voute du projet au profit d'autres actions telles que le « préaménagement » jusqu'alors considérées comme une phase technique préparatoire à « l'aménagement lourd ». Or, si le projet de l'Union hérite aujourd'hui des erreurs du passé, les logiques qui guident son aménagement actuel, n'ont pour autant guère évolué.

CHARLES RIVES

Architecte DE et urbaniste (DSA – Eav&t Paris-Est). Il réalise un doctorat (CIFRE) en architecture depuis 2018 au laboratoire OCS UMR AUSser 3329/Université Gustave Eiffel associé à une activité de praticien à l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage Ateliiergeorges. Sa recherche porte sur l'actualité des théories et des pratiques du projet architectural et urbain dans les territoires en décroissance urbaine en France.

rives.charles@gmail.com

Bibliographie

Arab N. et Miot Y., 2021, « Le projet de l'Union à l'épreuve de la décroissance et de l'idéal métropolitain. Chronique d'une dérive », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, 12/2021, [en ligne](#).

Arab N. et Miot Y., 2021, « Espaces vacants et dégradation du cadre de vie dans une ville décroissante : le cas de Roubaix », *Cybergeo: European Journal of Geography, Regional and Urban Planning*, document 998, [en ligne](#).

Barbier C., 2018, « Les impasses de la « ville néolibérale » : entre « rééquilibrage territorial » et « rayonnement international », les paradoxes de deux grands projets de renouvellement urbain dans les agglomérations de Lille et de Hambourg », *Métropoles*, Hors-série 2018 | 2018, [en ligne](#).

Barbier C., 2022, « Au nom de l'attractivité métropolitaine. Sacrifices et rituels du renouvellement urbain par grand projet », *Métropolitiques*, [en ligne](#).

Béal V., Cary P., Fol S., Rousseau M., 2019, « Les politiques urbaines dans les villes en décroissance », *Géographie, économie, société* 2019/1-2 (Vol. 21), Lavoisier, 142p. [en ligne](#).

Bouba-Olga O. et Grossetti M., 2015, « La métropolisation, horizon indépassable de la croissance économique ? », *Revue de l'OFCE*, N° 143, 117-144, [en ligne](#).

Bouba-Olga O. et Grossetti M., 2018, *La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?* [en ligne](#).

- Devillers C., 1994, *Le projet urbain*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, Collection les mini Pa, Paris, 71p.
- Cunningham-Sabot E., Fol S. et Roth H., 2014 « Décroissance urbaine », *Encyclopédie de géographie Hypergeo*, [en ligne](#).
- Gaudefroy G., 2008, *Construire un pôle d'excellence métropolitain sur le territoire de friches industrielles*, POPSU-Lille, [en ligne](#).
- Gaudefroy G., D'Avolio C. et Carru J., 2006, *Construire un pôle d'excellence métropolitain Exemple de la zone de l'Union à Roubaix-Tourcoing-Wattrelos*, Séminaire Villes et territoires en crise, Lille Juin 2006, [en ligne](#).
- Grossetti M., 2022, « L'attractivité, un mythe de l'action publique territoriale », *Métropolitiques*, [en ligne](#).
- Hertweck F. et Marot S. (dir.), 2013, *La ville dans la ville, Berlin : un archipel vert : un manifeste (1977) d'Oswald Mathias Ungers et Rem Koolhaas avec Peter Riemann, Hans Kollhoff et Arthur Ovaska / une édition critique de Florian Hertweck et Sébastien Marot*, Éditions Lars Müller, Zurich, 175p.
- Ingalina P., 2001, *Le projet urbain*, Presses universitaire de France (PUF), Paris, 128p.
- Landauer P., 2019, *La réparation : Un architecte face à l'oubli* (volume 1), *L'architecture face aux nouvelles ruines* (volume 2). Mémoire de HDR en Architecture, aménagement de l'espace. Marne-la-Vallée, Université Paris-Est / Ecole d'architecture de la ville et des territoires Paris-Est.
- Lufkin S. et Rey E., 2015, *Des friches aux quartiers durables*, Presses polytechniques et universitaires romandes (PPUR), Lausanne, 142p.
- Martinez-Fernandez C., Audirac I., Fol S. et Cunningham-Sabot E., 2012 « Shrinking cities : Urban challenges of globalization », *International journal of urban and regional research*, vol. 36, n°2, 213-225.
- Miot Y., 2012, *Face à la de croissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? Le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne*, Thèse de Doctorat d'Aménagement et d'Urbanisme, Lille, Université Lille 1, [en ligne](#).
- Panerai P. et Mangin D., 1999, *Projet urbain*, Parenthèses, Marseille, 185p.
- SCET Nord, 1996, *Document fondateur de la Ville renouvelée*, Lille, Lille Métropole Communauté urbaine.
- Terrin J.-J., 2014, *Le projet du projet. Concevoir la ville contemporaine*, Parenthèses, Marseille, 320p.