

La rénovation des bâtiments industriels, moyen de reconquête d'un ancien quartier ouvrier : le quartier de Moulins à Lille

Jadis «Faubourg des Malades», la commune de Moulins connaît un premier développement important, au XVIII^e siècle, grâce à l'essor d'une nouvelle activité industrielle utilisant l'énergie éolienne, et qui se développe plus particulièrement autour du carrefour des routes d'Arras et de Douai.

L'abondance des moulins à vent est un des traits marquant du paysage lillois à cette époque; on en compte près de 277 vers 1800, 850 ouvriers y sont employés, leur production constitue le marché à l'huile le plus important de la région Nord (huiles de colza, d'œillettes-lin-cameline-chenevis). Outre la production d'huile, l'activité des moulins sert également à moudre le blé, fouler les draps et presser les plantes tinctoriales. D'autre part, les négociants lillois fournissent également du travail à domicile à plusieurs centaines de confectionneuses (les sarrautières).

Dans le même temps, la Ville, enfermée dans l'enceinte édifiée par Vauban, connaît une saturation dans son développement intra-muros; un certain reflux de la population commence à s'opérer, au-delà de la zone non aedificandi.

Ce phénomène conjugué à l'essor industriel, fait apparaître un intérêt croissant pour ce faubourg aux vastes espaces disponibles. En 1832, Moulins compte 2.746 habitants. Cet accroissement progressif de l'activité et de la démographie est suffisant pour justifier en 1833, la constitution de la commune de Moulins, indépendante de Wazemmes. Elle ne prendra toute son ampleur qu'en 1840 avec l'intervention de la famille Waellaert qui implante la première filature de lin, suivie rapidement de toute une autre série de fabriques.

Dès 1836, la commune acquiert des terrains en vue de l'urbanisation des quartiers avoisinants l'installation de ces fabriques. Cette époque voit la construction de l'église paroissiale Saint-Vincent de Paul (1838-1841), la Mairie, les écoles, le tracé de la Place Trévise (Déliot) et de cinq rues nouvelles donnant accès à des bâtiments publics (rue Racine — Avenue Froissart — Bossuet — Buffon...). L'afflux de

la population ouvrière, à loger près des usines, submerge fermes et jardins horticoles et entraîne la disparition progressive des moulins.

Sous l'effet d'une intense spéculation foncière, en raison également du temps de travail et du manque de moyens de transport, les cités et courées se multiplient et occupent les espaces laissés libres par l'industrie. Parallèlement, l'urbanisation de la commune se poursuit par le tracé de rues nouvelles (Wattignies — Postes — Courmont — Lamartine — Philippe de Comines — Faubourg de Valenciennes).

En 1850, Moulins (274 ha) compte 4.417 habitants, six ans plus tard, ce chiffre passe à 7.419 habitants.

L'industrie est en pleine expansion :

1850 : 3 filatures de lin — 4 ateliers de constructions mécaniques

1858 : 14 filatures — 14 ateliers.

Le paysage du village perd son aspect rural, il se constitue de petites maisons unifamiliales (1850 : 750 maisons — 740 ménages) plus de 40 courlettes bâties sur le même principe qu'à Wazemmes. Les familles plus bourgeoises cherchent à s'installer sur les anciennes artères commerçantes (rue d'Arras — rue de Douai).

Cet essor industriel confère, à la commune, dès cette époque, cet aspect de faubourg usinier qu'elle a gardé de nos jours.

L'industrie métallurgique s'implante également à Moulins; en 1856 on compte 6 fonderies de fer (500 ouvriers), 13 ateliers de constructions métalliques (930 ouvriers). A Lille et surtout à Moulins, plusieurs firmes anglaises viennent s'installer: John Ward — Windsor Bros. — Harding Cocker, qui fabriquent principalement les métiers à tisser et à filer. La machine à vapeur contribue à la disparition des moulins (en 1857 : 17 moulins).

Définitivement trop à l'étroit dans ses remparts, la ville de Lille procède en 1858, à l'annexion des communes de Moulins, Fives, Wazemmes et Esquermes (La surface de Lille sera plus que triplée). Cette opération est destinée à revaloriser la Ville existante, essentiellement administrative et commerciale, menacée dans son expansion par le manque d'espaces; mais elle répond également à la nécessité de procurer des terrains aux industriels et de libérer des zones où pourront s'investir les capitaux spéculatifs.

L'occasion donnée est unique pour intégrer le quartier dans un plan d'ensemble; un premier plan est dessiné par Vandenberghe en 1859. Cette proposition impliquait un recentrage de la Ville en même temps

qu'elle déterminait trop d'espaces publics (jardins et places) non appropriables pour l'initiative privée. Jugé trop coûteux, ce plan ne fut pas appliqué; occasion manquée, car les quelque 510 hectares de terrains non bâtis sont abandonnés au commerce, à l'administration, à l'université, et aux résidences bourgeoises. Le mode de développement qui s'est ainsi créé n'a pas été l'occasion d'une restructuration de la Ville et le clivage entre le centre ancien et les communes annexées n'a été que confirmé.

Moulins, limité au Sud par les nouvelles fortifications, s'est donc développé autour de l'actuelle place Déliot, mélant aux ateliers et fabriques qui continuent à s'implanter en grand nombre, un habitat ouvrier de plus en plus dense et insalubre. Vers 1858, l'ensemble des communes suburbaines (Esquermes — Wazemmes — Moulins) constitue une agglomération de près de 35.000 habitants.

La révolution qui a surtout affecté ces trois communes, a provoqué l'afflux de main-d'œuvre étrangère (surtout belge) dont la plupart s'est fixée à Wazemmes, alors que l'activité se déroule principalement à Moulins.

Lorsqu'en 1866, un plan d'ensemble est finalement adopté sur Lille, la Commune de Moulins est pratiquement bâtie et le plan n'apportera aucune modification sur les secteurs déjà construits.

A partir de 1900, une tendance au dépeuplement s'amorce en liaison avec le déplacement de la croissance industrielle et la construction de nouveaux quartiers en banlieue.

Moulins-Lille perd entre 1906 et 1946 plus de 4.000 habitants. Ce glissement s'accentue après 1950, sous l'effet de la récession textile, du départ de nombreuses activités et de la vétusté des logements.

La rénovation du quartier à partir de 1970

A partir de 1970, la Ville de Lille va se trouver confrontée aux redoutables effets de la première crise industrielle. Des pans entiers de son tissu économique sont abandonnés par leurs industries traditionnelles et présentent le triste spectacle des friches abandonnées. La ville ne peut rester inactive et s'engage résolument à partir de 1971 dans l'acquisition de ces friches. Au total, sur trois ans, plus de 40 millions de francs seront investis par la Ville pour ces acquisitions.

Une fois les acquisitions réalisées, la première démarche publique est la démolition et la recherche d'une réutilisation du terrain. C'est tout naturellement vers les HLM que se tourne le Maire de Lille, et c'est l'Office d'HLM de Lille qui va construire les premiers logements sociaux neufs dans le quartier. Cette reconstruction ne pourra se faire qu'au prix d'innombrables difficultés tenant, à l'époque, aux mécanismes de calcul des prix plafonds HLM.

En effet, ceux-ci sont surtout établis pour favoriser les constructions périphériques, mais ils rendent toute construction sociale impossible en cœur de ville. Il faudra donc que la Municipalité revende à perte les terrains acquis pour permettre à l'Office de passer dans les prix plafonds.

A partir de 1974, les mécanismes fonciers se dégrippent un peu et il est alors possible, au prix de dérogations et de négociations avec le Ministère, de faire mieux en ville.

Nous construisons alors les HLM de la deuxième génération comme celles de la résidence Fontenoy. C'est d'ailleurs en vue de la construction de cette résidence que l'on démolit l'ancienne usine Waellaert et que l'on découvre alors l'imposante bâtie qu'est l'**usine Leblan**. Celle-ci était jusque là dissimulée derrière un haut mur et enserrée dans le tissu ancien. Devant une telle bâtie, on est obligé de se poser la question de son maintien ou de sa démolition.

La Mairie de Lille décide alors de tenter une expérience tout à fait nouvelle en France: la réhabilitation d'une ancienne usine. Le programme sera le fruit d'une concertation entre les techniciens de l'Office, les responsables politiques de la ville, et les architectes. Il évoluera d'ailleurs sensiblement entre le premier jet et la réalisation finale. Celle-ci comporte des logements certes, mais aussi une église, des commerces, un théâtre, des ateliers d'artistes, une bibliothèque de quartier, une maison de quartier, et des bureaux. Cette grande variété d'utilisation est l'occasion d'un traitement architectural tout à fait intéressant qui fut alors l'objet de visites de délégations du monde entier. Ces usines ont l'avantage d'être de véritables châteaux-forts et de présenter des façades monumentales ainsi que des volumes très intéressants.

Le travail architectural a consisté à mettre en valeur ces volumes, à les utiliser au mieux pour les parties communes (placettes intérieures, déambulatoires, coursives éclairées), mais aussi pour les logements.

C'est ainsi que pour 100 logements que comporte la résidence, il y 40 types différents. Certains disposent de petites terrasses, d'autres de très grandes, d'autres de loggias, d'autres encore de patios intérieurs. C'est cette qualité et variété des volumes qui ont fait l'attrait des habitants pour la Filature, et jamais nous n'avons rencontré de difficultés de commercialisation de ces logements. Par contre, il est certain qu'au niveau des commerces, après deux années de développement satisfaisant, la mise en sens unique de la rue a conduit à la fermeture du Grand Magasin, à une longue période d'inoccupation et aux difficultés de recherche d'un nouvel usage de ces espaces.

Aujourd'hui l'usine est à nouveau complètement occupée, les commerces ont été remplacés par un bureau de gestion de l'Office et par les Archives Départementales.

Les difficultés de gestion demeurent, les espaces publics sont nombreux et intéressants, mais ils présentent l'inconvénient d'être justement trop nombreux et trop étendus, d'où la difficulté d'entretien et de gardiennage. S'il est une leçon que l'on peut retenir de cette expérience, c'est bien celle de la difficulté de gestion des espaces publics. Nous n'insisterons pas plus sur l'exemple de la Filature qui est maintenant bien connu et qui eut surtout le mérite d'être le véritable détonateur d'un processus de rénovation complète du quartier.

Dans la foulée de cette opération publique, entièrement financée par la Ville et par des crédits HLM ordinaires sans aucune subvention de l'Etat, les promoteurs privés ont pris le relai et se sont lancés à leur tour dans la réhabilitation d'autres usines. C'est en particulier la Société Nord Tertiaire et son président, Monsieur Avital, qui ont eu le courage et l'ambition de reprendre le projet. Ils ont toutefois simplifié la restauration des usines en ne leur donnant en général qu'un type d'usage soit bureaux, soit activités secondaires et commerces. Mais le travail architectural a été aussi intéressant, voire même plus ambitieux, comme on peut le constater aujourd'hui par la réalisation faite à partir de l'ancienne usine Waellaert.

Au total, ce sont 7 anciennes usines textiles qui ont été réhabilitées dans le quartier de Moulins.

Pour assurer la cohérence de la rénovation de ce quartier, la Ville a accompagné ces opérations par d'autres types d'interventions, par exemple:

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat autour de la place Vanhoenacker;



1. La Filature, Ville de Lille, (Photo M.B.).

- la résorption de l'habitat insalubre et la reconquête de tout un îlot dit «Buffon Massillon». A cette occasion fut tentée une expérience très originale de reconstruction de logements neufs individuels, avec la participation des futurs habitants, précédents occupants des courées voisines;
- la réhabilitation de courées de meilleure qualité. Le principe en général retenu est celui de la démolition de la moitié des maisons, pour aérer le tissu urbain, et la réhabilitation des maisons restantes en les regroupant deux par deux pour accroître leur surface.
- la réhabilitation des HLM anciens. En effet, le quartier est totalement ceinturé par une zone continue de logements HLM construits après guerre sur l'emplacement des anciens remparts et qui sont dans un état de vétusté très avancée nécessitant une réhabilitation lourde.

La politique se poursuit encore et plusieurs projets de constructions neuves de logements sociaux ou de logements en accession à la propriété se déroulent actuellement sur le quartier.

En conclusion, nul ne peut nier dans un quartier comme celui de Moulins le rôle prépondérant des initiatives, des incitations, qu'a eu la Ville en vue de la restauration des lieux, mais, dès que celle-ci a pu être relayée par le privé, elle s'est effacée. Néanmoins, l'effort doit être soutenu et continu. Il reste beaucoup à faire, toute une partie du quartier est encore à reconquérir et la tâche de la Ville sera encore longue et difficile. Les friches industrielles n'existent plus car elles ont été toutes réhabilitées, mais il nous reste encore beaucoup à faire au niveau de l'habitat ancien, qui date encore du milieu du XIX^e siècle.

R. CAILLAU
Secrétaire Général Adjoint
Ville de Lille