

Sept. 77.

H. Poltraire.

## RÉGIS CAILLAU

DIRECTEUR DE L'OFFICE PUBLIC D'H. L. M.  
DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE  
DE LILLE-ROUBAIX-TOURCOING

*pour le Congrès ATIB AT  
noté pour le directeur de l'urbanisme*

TÉL. 51.20.69

108, AVENUE DU PEUPLE BELGE  
59000 LILLE

## CANEVAS L'INTERVENTION POUR LE VENDREDI 27

1°) Remerciements aux représentants de la Direction de la Construction et aux représentants de la D.D.E. (M. HARANCHIAGUE - M<sup>lle</sup> ROUSSEL - J.L. LEMAIRE)

2°) Conclusions de l'opération BELFORT

-opération réussie au niveau technique (30 % d'économie d'énergie constatée, 30 décibels d'amélioration phonique en solution lourde)

-opération réussie au niveau social (amélioration du bâtiment l'aupassant, diminution des impayés et des inoccupés)

-opération réussie au niveau psychologique - Belfort vit - les gens veulent à nouveau aller habiter

*M. Schacht* à Belfort surtout grâce à la gestion décentralisée (initiative pilote de l'Office, reprise maintenant par de nombreux organismes)

grâce à l'association des locataires, puissante, collaboratrice, prête à prendre ses responsabilités.

-Il manque peu de chose pour une réussite complète isolation phonique : Petit Verdun - Grand Verdun

3°) Résidence Sud sera plus difficile, les difficultés sont à la mesure de l'importance des immeubles et des logements (trop hauts, trop grands, trop serrés). *travaux engagés -*

4°) Rien n'aurait été possible sans l'aide de l'Etat mais aussi sans l'aide très importante des collectivités locales (E.P.R. - C.U.D.L. - Ville) leur quote part égale et dépasse parfois l'aide de l'Etat.

5°) L'Etat doit maintenir ou accentuer son aide, en particulier dans la protection phonique vis à vis des autoroutes et périphériques. L'Etat doit absolument financer les conséquences de ses décisions routières. S'il ne prend pas en compte cette protection, nous exigerons la couverture des périphériques et autoroutes.

Sous ces réserves, nous sommes prêts à participer activement à une politique de réhabilitation. L'Office quant à lui a préparé un programme quinquennal de réhabilitation de son patrimoine. Nous avons déposé des dossiers, prêts, étudiés, acceptés par le Conseil d'Administration (comprenant des locataires) pour 1.963 logements dans le cadre du programme spécial 1977-1978.

La Réhabilitation des H.L.M. est un élément très important de la politique urbaine mais elle n'est que complémentaire de la réhabilitation au sens large et dans ce domaine les organismes d'H.L.M. peuvent faire la preuve de leur capacité de généraliste de l'habitat.

Dans ce domaine, il m'est agréable Monsieur le Directeur de la Construction de remercier vos services et vous même pour l'aide, et la compréhension que l'Office a reçue dans l'opération d'acquisition réhabilitation d'HELLEMMES 405 logements.

Permettez moi d'insister sur le rôle éminent joué dans cette affaire par MM. DUPORT et SCHNEIDER et le Plan Construction qui nous ont accordé toutes les dérogations possibles pour réussir ce que nous appelons "la réhabilitation à la carte".

Une nouvelle fois je me félicite de l'ouverture de l'Etat aux problèmes de réhabilitation. Je pense que c'est un chemin difficile et périlleux mais combien important pour l'avenir de nos villes.



# LA POLITIQUE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT A LILLE

---

## INTRODUCTION

- Rappel de l'état du patrimoine immobilier,
- Forte maîtrise publique ou para-publique des sols,
- Volonté politique affirmée,
- Effort d'équipement et de planification.

## I - LA POLITIQUE FONCIERE

- Avant la loi Galley :

Acquisition massive à l'amiable ou par expropriation,  
25.000.000 Frs consacrés aux acquisitions foncières par  
la Ville de Lille en 1975.  
(rachat de nombreuses usines)

- Après la loi Galley :

Préemption systématique de tous les terrains mis en vente,  
par la C.U.D.L. ou l'Office, avec redistribution possible  
inscrite dans le cadre d'un programme établi par quartier  
et par flot.

- Aide massive de la Ville et de la C.U.D.L. en  
subvention pour rendre les charges foncières accessibles  
aux H.L.M.

## II - LA POLITIQUE EN LOGEMENT NEUF

### - Forte activité de construction neuve sociale

France en critère : 4 logements sociaux pour 1.000 habitants  
Lille                    6                    "                    "                    "  
(construits par an)

Environ 1.000 logements sociaux construits à Lille par an depuis 4 ans, ceci malgré les coûts de terrain très élevés.

### - Politique de qualité du logement

#### \* Qualité des implantations

14.000 logements H.L.M. à moins de 3 km de la Grand Place de Lille

#### \* Qualité des constructions

- . 4 programmes Plan Construction
- . Utilisation des modèles innovation
- . Label acoustique, confort thermique, etc...

#### \* Qualité de l'environnement

- . Prise en charge des espaces verts par la Ville
- . Construction simultanée d'équipements de quartiers dans les rez de chaussée des immeubles H.L.M.

### III - LA POLITIQUE DE REHABILITATION DES LOGEMENTS ANCIENS

#### 1) La réhabilitation des H.L.M.

- \* Une première en France : l'opération Bd Belfort
- \* Les Biscottes : 2ème opération à Lille
- \* Un programme pluriannuel de réhabilitation de tous les logements sociaux. Nous comptons tout réhabiliter en 6 ans.

- \* Une aide massive des collectivités locales à cette réalisation :

- 20 % du coût pris en charge par le Conseil Régional

- 10 % à 15 % par la C.U.D.L. ou la Ville.

#### 2) La réhabilitation ponctuelle

Engagée par l'Office et le C.I.L. depuis 1974.  
Les premiers appartements sont livrés.  
Programme de 100 logements / an établi.

#### 3) La réhabilitation groupée

- \* Restauration d'une cité ouvrière de 467 logements entreprise par l'Office de Lille

- \* Opérations A.R.I.M. dont certaines volontaires

- \* Opérations O.R.S.U.C.O.M.N. dont les dernières sont remises en question par la création du F.A.U.

- \* Réhabilitation avec programmes complexes de l'Usine LE BLAN, de l'ancienne Trésorerie Générale

- \* Le secteur sauvegardé (avec société d'Economie Mixte).

#### IV - LES OPERATIONS PROGRAMMÉES

- Nombreuses opérations à l'étude
- Mise au point d'un programme quinquennal dans les prochaines semaines.

#### CONCLUSION

- Une politique locale qui est l'illustration (malgré les difficultés et un environnement politique défavorable) d'une politique nationale possible et réalisable sans traumatismes, mais qui passe par deux facteurs fondamentaux :

\* un pouvoir très renforcé des collectivités locales et une véritable décentralisation,

\* la participation des habitants à tous les niveaux (quartier, immeuble, organismes gestionnaires).



# M. Mauroy et la "politique socialiste de l'habitat" à Lille

**C'**EST à deux pas du C.H.R., dans la circonscription dont il est député depuis cinq ans, que M. Mauroy a lancé sa campagne électorale en inaugurant la première tranche (73 logements) des 350 H.L.M. de la résidence Sylvère - Verhulst.

Mais ce fut aussi l'occasion pour le maire de Lille --- qui préside l'Office des H.L.M. --- de faire le point sur sa politique du logement à Lille.

Allocution importante, car si, comme il l'a dit, « **LILLE EST CONSIDERE PAR BEAUCOUP COMME LA CAPITALE DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE** », M. Mauroy n'ignore pas qu'un certain nombre de problèmes d'habitat s'y posent encore. Et il a proposé samedi, des solutions...

Dans un premier temps, le député de la 2<sup>e</sup> circonscription a fait le procès de la réforme du financement du logement, « mise en place hâtivement et d'une manière incomplète ».

Principaux griefs relevés : le volume global de la construction en France a baissé de plus de 25 % en 3 ans ; le nouveau système est « profondément injuste, le transfert social allant des moins pauvres vers les plus pauvres, les plus riches étant écartés de

l'effort en faveur des plus défavorisés ».

M. Mauroy reproche encore à la réforme de « semer des illusions » dans le domaine des maisons individuelles.

L'accession à la propriété reste difficile pour les revenus modestes. Et surtout, souligne-t-il « dans une maison individuelle, les jeunes ménages de gauche deviennent conservateurs ».

Voilà une condamnation sans appel...

## Pour une politique globale de l'habitat

Mais le maire de Lille délaie vite la critique pour s'attacher au réel. A ce qui s'est fait et se fera dans sa ville.

Il voudrait y instaurer une politique globale de l'habitat, « cherchant à rétablir des équilibres rompus par les lois du marché » et incluant tous les aspects de la vie collective.

Exemple : il souhaite que les industries non polluantes gardent leur activité en ville.

## « Je veux des toits et des petites unités... »

Le maire est formel : « *Finie le temps des grands ensembles. De ce point de vue, l'opération Sylvère-Verhulst avec ses 350 appartements, marque une date* ». Désormais, on préconise « l'urbanisme des petites unités. Finie aussi le temps des cubes coiffés de terrasses : je veux des toits pentus », s'exclame M. Mauroy. Nous lançons un concours d'idées en vue de la construction de petites unités de logements, matériaux traditionnels, briques et toits de tuiles, qu'on pourrait insérer dans l'habitat ancien ».

En ce qui concerne l'habi-

tat ancien justement, la ville va proposer au F.A.U. la mise au point d'un programme quinquennal portant sur 3 ou 4 opérations par an dont le mécanisme, les financements locaux et le déroulement seraient planifiés par les collectivités intéressées.

La collectivité a donc des terrains (pour la seule année 1975, elle a consacré 25 millions aux acquisitions foncières). Qu'en faire ? Qu'y construire ?

Pour 1978, les dossiers suivants seraient retenus.

- Secteur opérationnel du secteur sauvegardé ;
- Moulins-Lille (du côté de l'usine Le Blan) ;
- Ilôt Bailleul - Van Dyck à Wazemmes ;
- Ilôt Masséna - Ratisbonne dans le quartier des Halles.



Samedi midi, M. Mauroy a remis leurs clefs aux premiers locataires de la résidence S. Verhulst, place L.-de-Vinci.  
(Ph. « La Voix du Nord »).

## La tour Marcel-Bertrand et les autres H.L.M.

Réhabilitation aussi et modernisation mais cette fois dans le secteur H.L.M., où Lille, depuis l'opération Belfort, est devenue une ville dont on parle. Après le groupe Belfort, on s'est attaqué à la Résidence Sud et au groupe Marcel-Bertrand. Ici, des problèmes subsistent en particulier au niveau de la tour. Que va-t-on en faire ? La raser ? Diminuer sa hauteur ? Le maire en dira plus, lundi soir au cours d'une réunion avec les habitants.

Un autre programme va être aussi proposé. Il aurait pour cadre le groupe Million, rue des Faubourgs-des-Postes où d'importants travaux d'étanchéité et de modernisation sont nécessaires de même qu'aux Bois-Blancs et au Faubourg de Béthune. Réhabilitation envisagée aussi à Croisette (isolation thermique) et au parc des expositions (isolation phonique et rénovation des ascenseurs).

M. Mauroy évoque encore l'opération de la cité Chapelle d'Eloques à Hellemmes (réhabilitation des 467 logements d'une ancienne cité ouvrière de Fives-Lille). Et, enfin, il annonce pour le printemps prochain, l'élec-

tion de comités d'habitants dans chaque groupe d'H.L.M. en même temps que celle des représentants des locataires au Conseil de l'Office.