

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 136 (2010)
Heft: 07: Logement collectif

Artikel: L'îlot Stephenson à Tourcoing
Autor: Della Casa, Francesco
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-109662>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

L'îlot Stephenson à **Tourcoing**

Depuis une trentaine d'années, l'architecte Patrick Bouchain a développé des méthodes originales de reconversion de friches industrielles en lieux culturels. Le Channel, à Calais, constituait une forme d'aboutissement de cette démarche¹, développée précédemment à Grenoble, Roubaix ou Nantes. La friche de la Belle de Mai, à Marseille, lui permettait d'y ajouter plusieurs dimensions supplémentaires² : la restauration à bas prix avec le projet « Les Grandes Tables », l'accueil en résidence avec la mise en place d'une crèche, d'une maison des auteurs et de logements sociaux dénormés.

Comme il s'en est expliqué longuement dans la revue *Criticat*³, Patrick Bouchain « en a eu marre de faire la énième usine transformée en équipement culturel ». Il est convaincu qu'il est possible d'appliquer au domaine du logement social les méthodes qu'il a expérimentées dans le domaine culturel. Dans les deux cas, il s'agit de construire avec les plus démunis sur le plan matériel, en mettant en œuvre des ressources qui d'ordinaire ne sont jamais prises en compte : un haut niveau de formation intellectuelle et la capacité de travailler

¹ Voir *TRACÉS* n° 13-14/2008

² Voir *TRACÉS* n° 10/2009

³ Voir *Criticat* n° 2, septembre 2008, entretien avec Bernard Marrey



Fig. 3: Programme du renouvellement urbain



Etant devenu PDG de cette SCIC alternative, Patrick Bouchain décide de prendre sa retraite anticipée en tant qu'architecte et devient promoteur social. Ce qui pourrait être considéré comme une pérépétie dans un destin professionnel est en fait, on le verra, le révélateur brutal de dysfonctionnements accumulés depuis la fin de la seconde guerre mondiale, qui déterminent les relations de plus en plus cloisonnées entre producteurs et utilisateurs d'un bien essentiel, le logement.

Le quartier Stephenson à Tourcoing est un espace résiduel d'une opération nommée « Zone de l'Union », un vaste ensemble foncier intra-urbain d'environ 73 hectares situé sur le territoire de trois villes, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Il s'agit d'un ancien ensemble industriel et habité devenu



Fig. 4 : Séance de co-construction à l'Atelier électrique
 Fig. 5 : Vue transversale des deux parcelles de l'îlot Stephenson



4



5

Fig. 6 : Exploration collective du parc en friche
(Photo Sébastien Jarry)

Fig. 7 à 10 : Les habitants du quartier prennent la pose dans l'Atelier électrique



7



8



6



9



10

friche, à la suite des crises de la métallurgie et du textile. L'ensemble du site fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain ambitionnant de devenir un immense éco-quartier comprenant de l'habitat, des entreprises et un réseau d'espaces verts.

A partir de l'année 2000, un plan d'aménagement est mis en place, puis le scénario présenté par les architectes Reichen et Robert remporte le marché de définition lancé en 2003. L'opération débute par une phase d'acquisitions foncières par la Société d'économie mixte (SEM) « Ville renouvelée », puis par un certain nombre de démolitions. De nombreux habitants, déjà démoralisés par la perte de leurs emplois, quittent alors leurs habitations.

Certains habitants du quartier Stephenson, personnes âgées ou chômeurs, refusent pourtant de renoncer à leur lieu de toute une vie et fondent une association intitulée « Rase pas mon quartier ». Celle-ci, présidée par Marguerite Parent, retraitée, obtient de haute lutte que ces maisons soient conservées. La SEM confie alors une mission préalable à la structure Notre Atelier Commun (NAC)⁴, animée par Patrick Bouchain, pour donner un contenu programmatique au maintien de ce quartier et élaborer un processus de réalisation. Elle est aujourd'hui prolongée par une mission de maîtrise d'œuvre ayant les finalités suivantes :

- curage des maisons abîmées ou mûrilles,
- accompagnement des habitants restés sur place dans leurs projets et leurs travaux de remise aux normes et de transformation de leurs maisons,
- accompagnement identique des projets des nouveaux habitants,
- construction de certaines parcelles vacantes,
- réalisation des espaces partagés,

- élaboration d'un schéma global d'organisation de l'îlot assurant l'insertion du projet Stephenson dans le projet global de l'Union.

Ce processus de coproduction débute de manière analogue à celui mis en place par Patrick Bouchain pour ses précédentes interventions dans le domaine culturel. La maison du projet, lieu de production et de rencontres, est installée au 118 de la rue Tossée, dans un ancien atelier désaffecté baptisé « Atelier électrique », autant pour évoquer son ancienne fonction que pour symboliser l'onde culturelle collective appelée à contaminer l'ensemble du quartier. Il remplit tout à la fois les fonctions de cabane de chantier, d'atelier d'architecture, de forum de conversations et de salle de spectacle. Ou, pour mieux dire, il devient le lieu où des activités d'ordinaire soigneusement cloisonnées se rassemblent pour coproduire le projet. Une grande maquette du quartier y est installée, dans laquelle chaque maquette individuelle peut être insérée. Réalisée par les étudiants de l'Ecole d'architecture de Lille, elle permet à ceux-ci de s'impliquer concrètement dans le projet en établissant une passerelle entre leur formation académique et la réalité vécue par les usagers.

Dix conversations périodiques y ont déjà été organisées afin de partager les savoirs entre constructeurs et utilisateurs. Elles ont eu pour titres « Comment allez vous ? », « La couleur du temps – Conserver ou restaurer, les dilemmes du patrimoine », « La vie de quartier », « L'éloge de la différence » ou « Le pullover – L'isolation des bâtiments ».

Parler ensemble

La première nécessité pour entamer ce processus de coproduction est de procurer à tous les interlocuteurs un langage

⁴ <www.legrandensemble.com/pages/Equipe_et_associes-1747361.html>



commun, en le construisant par le biais des conversations. Il s'agit de se donner les moyens de se comprendre et d'appréhender le plus largement possible la réalité du contexte dans lequel il faut intervenir. Pour les architectes, les ingénieurs ou les représentants de l'administration, une telle démarche implique apparemment de céder une part importante de son pouvoir – celle que procure la maîtrise des compétences – mais, en réalité, elle revient à enrichir considérablement leur expérience et leur culture par un décloisonnement des savoirs.

A cet égard, la conversation intitulée « Comment allez-vous ? » est éclairante. Les règles du savoir-vivre veulent que l'on pose cette question à son interlocuteur pour se renseigner sur son bien-être. Naguère, elle signifiait que l'on s'inquiétait avant tout de savoir si les transits intestinaux et la digestion de celui-ci étaient satisfaisants, signes concrets de sa bonne santé. A Tourcoing, en étendant cette question à la ville, on en vint à parler du fonctionnement des toilettes et de sa relation au réseau des égouts, pour mettre en perspective la santé individuelle et le système collectif de gestion des déjections. En faisant intervenir un égoutier, c'est toute la géographie souterraine de nos villes en même temps que toute notre culture occidentale du dégoût qui s'éclairait. Dès lors, il ne s'agissait plus de limiter le problème d'un raccordement individuel à une simple demande administrative, ce qu'elle est en général, mais de placer celui-ci dans le contexte général de notre « vivre ensemble ». A partir de là, il devenait possible d'examiner la question dans le contexte global des dépenses en eau potable, d'en estimer le coût économique



et écologique, de s'inquiéter des alternatives possibles, de se représenter une part de sa solidarité au monde sous l'angle de la déjection.

Multipliées à l'infini, ces conversations permettent peu à peu à chacun de cerner une grande part des enjeux d'une opération de reconversion d'une friche, plutôt que de la subir (ou de la faire subir). Cette attitude de dénomination réciproque est synthétisée par l'antithèse « Habiter en constructeur, construire en habitant ».

Un logement d'emblée à soi

A ce volet collectif concernant l'animation et l'implication des habitants – et futurs habitants – dans la rénovation de l'îlot et les projets communs, s'ajoute un volet individualisé, où les architectes accompagnent le futur habitant dans la réalisation de son projet. Cette démarche ne se limite pas à la partie « bâtie » de l'opération, mais débute bien en amont. En recherchant avec le futur habitant les moyens de fabriquer un mode de financement alternatif qui tienne compte de leur faible capacité financière et de l'impossibilité pour eux, souvent, d'accéder à l'emprunt⁵. L'attribution est ici le moment fondateur, puisqu'il s'agit de concevoir et de réaliser en coproduction avec un interlocuteur préalablement identifié. C'est l'une des caractéristiques fondamentalement divergentes des pratiques usuelles dans le domaine du logement social ou de celles, plus en vogue de nos jours, de l'édification d'éco-quartiers, pour lesquelles l'attribution n'intervient que lorsque tout est accompli.

Il s'agissait donc de mettre au point un système offrant deux alternatives : soit l'accession progressive à la propriété, soit la propriété d'usage du logement locatif pour tendre vers une propriété sociale du logement, en reconsidérant le problème dans son ensemble.

Pour ce faire, Patrick Bouchain est remonté aux sources du droit, le Code civil et la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, plutôt que de s'en tenir aux règlements d'application (code de l'urbanisme, code des marchés publics, code du travail) tels qu'ils sont en vigueur aujourd'hui, c'est-à-dire dénués de toute la signification qui a présidé à leur élaboration⁶.

Le droit à la propriété et au logement figure dans les articles 17.1 et 25.1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme : « Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété » ; « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation,

⁵ Notons à ce propos que l'un des problèmes majeurs de l'accession à la propriété n'est pas d'ordre technique, mais concerne la mobilisation de capital. On le voit bien avec l'absence d'effets de la loi TEPA, qui avait pourtant pour but d'augmenter la proportion de propriétaires en France de 58% à 66%, par le biais d'incitations fiscales (déductions des intérêts de prêt financier). Cette démarche, qui tablait sur les mécanismes de l'économie de marché, a buté sur la réalité. Ce n'est pas faute d'avoir envie d'accéder à la propriété que les Français n'ont pas eu recours à ce mécanisme pour devenir propriétaires, c'est faute d'avoir les capacités de réunir le financement de base.

⁶ Criticat N° 4, « Jouir d'habiter : pour une propriété sociale du logement », septembre 2009

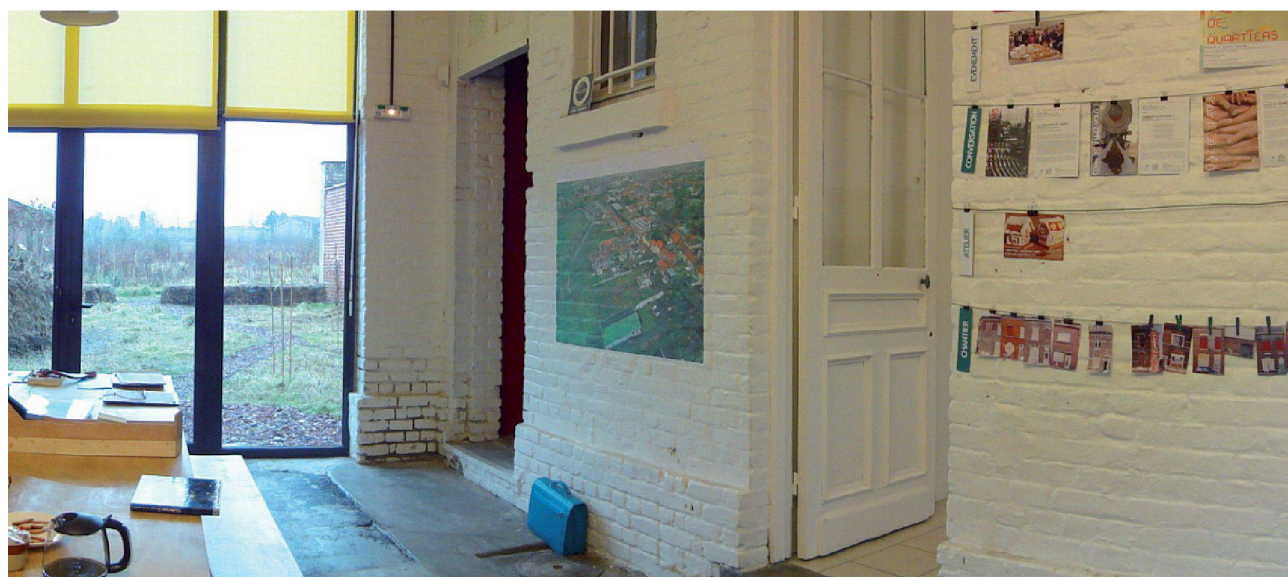


Fig. 14 à 16 : Fiches de diagnostic et de travaux, réalisées pour chaque unité de logement de l'îlot Stephenson

l'habillement, le logement, les soins médicaux, ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté ». Il en tire le principe d'un droit à la sécurisation résidentielle. Chacun devrait pouvoir être propriétaire, au sens social ou culturel. Cette propriété sociale renvoie au droit de l'usufruit, ou usage du fruit de la propriété, qui renvoie à la pratique du fermage agricole.

Le fait d'habiter correspond à une valeur sociale ajoutée. Pratiquement, cela signifie qu'occuper un bâtiment empêche sa dégradation, qui survient physiquement s'il est laissé inoccupé, mais aussi qu'il offre la possibilité d'y ajouter de la valeur par les modifications ou l'entretien qui lui est appliqué. On est ici aux antipodes de la réglementation locative, qui oblige à rendre un bien loué sans y avoir porté la moindre modification tout en acceptant « une usure normale découlant d'une utilisation conforme »⁷, les travaux de remise dans

l'état initial étant à la charge du bailleur. Habiter, chaque locataire le sait bien, signifie dans ce cas avant tout être capable de disparaître sans laisser de traces.

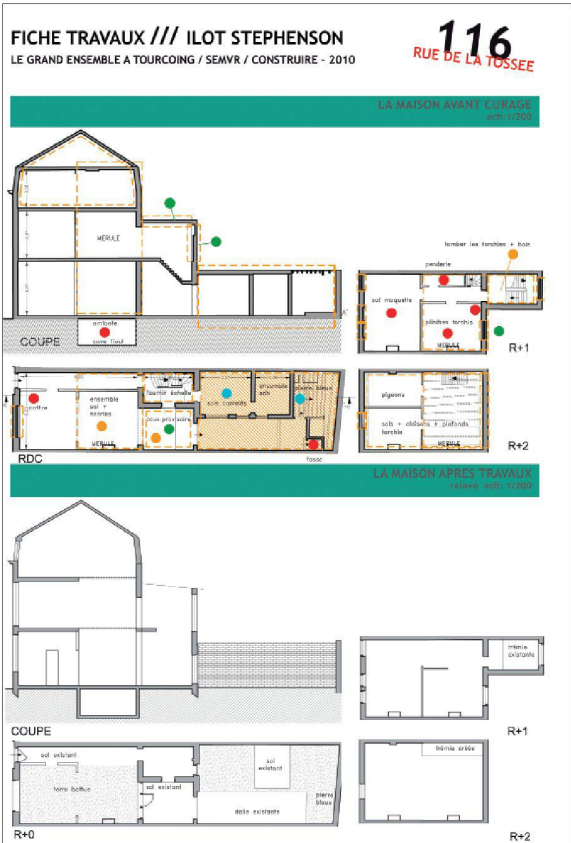
Patrick Bouchain propose de faire évoluer cette pratique en s'appuyant sur l'article 516 du code civil français qui dispose que : « tous les biens sont meubles ou immeubles ». Il en tire l'idée que l'on pourrait concevoir des logements en location dont la partie immobilière serait constituée par la structure primaire, l'enveloppe et les infrastructures collectives (chauffage central, ascenseur, distribution centrale de fluides), alors que tout le composant secondaire (placards, appareils de chauffage, appareils sanitaires) serait adjoint aux biens mobiliers ; leur installation pourrait être réalisée par le locataire.

Il propose par conséquent d'explorer une hypothèse selon laquelle l'architecte livrerait un logement « non fini », dans lequel le locataire pourrait entrer immédiatement et fournir

⁷ Selon le droit du bail helvétique



14



15

une part importante des travaux d'installation. Ce qui lui laisserait toute latitude pour le personnaliser, puis d'emporter avec lui tout ou partie de cet aménagement lorsqu'il quitte le logement, ou de le négocier avec le locataire suivant.

Cette stratégie consistant à mettre des logements non finis à disposition de personnes au chômage, intérimaires ou travailleurs précaires, c'est-à-dire des personnes dont la richesse est de disposer de leur temps, permettrait de changer le regard porté sur eux par la société. Ce travail d'aménagement de son propre logement peut également être transformé en stage de formation.

A Tourcoing, les maisons n'avaient aucune valeur sur le plan immobilier classique, ce d'autant qu'une bonne part d'entre elles avaient été inoccupées et murées pendant plusieurs années. Cependant, le fait d'avoir été habitées pendant trente ans leur avait conféré une valeur supplémentaire par l'aménagement mobilier, l'amélioration du confort et les mises aux normes apportées par leurs occupants. Il fallait donc en premier lieu convaincre les autorités de faire

entrer ce critère dans la balance économique. Puis rouvrir les maisons murées, dont la valeur était réduite à néant, et accompagner leur réhabilitation par de nouveaux occupants. Cet accompagnement technique permettait de réaliser des réhabilitations conformes aux règles de l'art et, donc, entrant dans les critères de subventionnement. L'apport en capital travail de la part des habitants peut ainsi atteindre 20 à 30 % de la valeur finale du bien. Cette différence, bien que mineure, permet néanmoins d'inclure à nouveau toute une frange de la population qui n'avait jusqu'alors pas même accès aux critères d'attribution du logement social. La SEM, actuelle propriétaire de ces maisons, a accepté de tenter l'expérience pour, à terme, en transférer la gestion à un office HLM.

Accession progressive à la propriété

Par analogie, l'accession à la propriété du propre logement est également envisagée. Semblable expérimentation a déjà été amorcée sur la friche de la Belle de Mai à Marseille, sous la forme d'une « Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété » (SCIAPP), suivant l'article L443-6-2 du code de la construction et de l'habitation, dont le décret d'application a été publié en janvier 2009. Elle stipule que « les SCIAPP ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme HLM, en vue de leur division par fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application de l'article L.441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés. Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types, approuvées par décret en Conseil d'Etat. » L'outil de l'« apport-travail » sert également à élargir l'accès aux parts sociales.

Ce modèle avait pris naissance avec le mouvement d'auto-construction coopérative « Castors » dans l'après-guerre. Paradoxalement, le plein-emploi limitait alors son application aux plus énergiques et motivés, l'apport-travail ne pouvant s'envisager qu'en heures supplémentaires ou durant les week-ends.

Mais la valeur cachée de ce système réside dans le fait qu'elle permet à chacun d'agir sur son environnement bâti. Dans le cas de l'Îlot Stephenson, cette action individuelle s'accroît d'un accroissement du lien social par le biais de l'investissement personnel dans le destin collectif du quartier, ce qui permet d'envisager ultérieurement de

FICHE TRAVAUX /// ILOT STEPHENSON		
LE GRAND ENSEMBLE A TOURCOING / SEMVR / CONSTRUIRE - 2010		
116 RUE DE LA TOSSEE		
MATERIAUX ET MATERIELS DISPONIBLES		
CARRELAGE	DIMENSION	QUANTITE
	14*14	14,9m²
	7*14	1,68m²
	14*14	2,8m²
MATERIAUX	DIMENSION	QUANTITE
	10,6*22*6	0,65 m³
	31*23	1,2 m³
	-	4 m²
PORTE	DIMENSION	QUANTITE
	80*210	1



Fig. 17 : Vue extérieure de l'Atelier électrique au 118 de la Rue de Tossée

(Sauf mention, tous les documents illustrant cet article ont été fournis par le bureau Notre Atelier Commun, photographies Cyrille Weiner, droits réservés.)

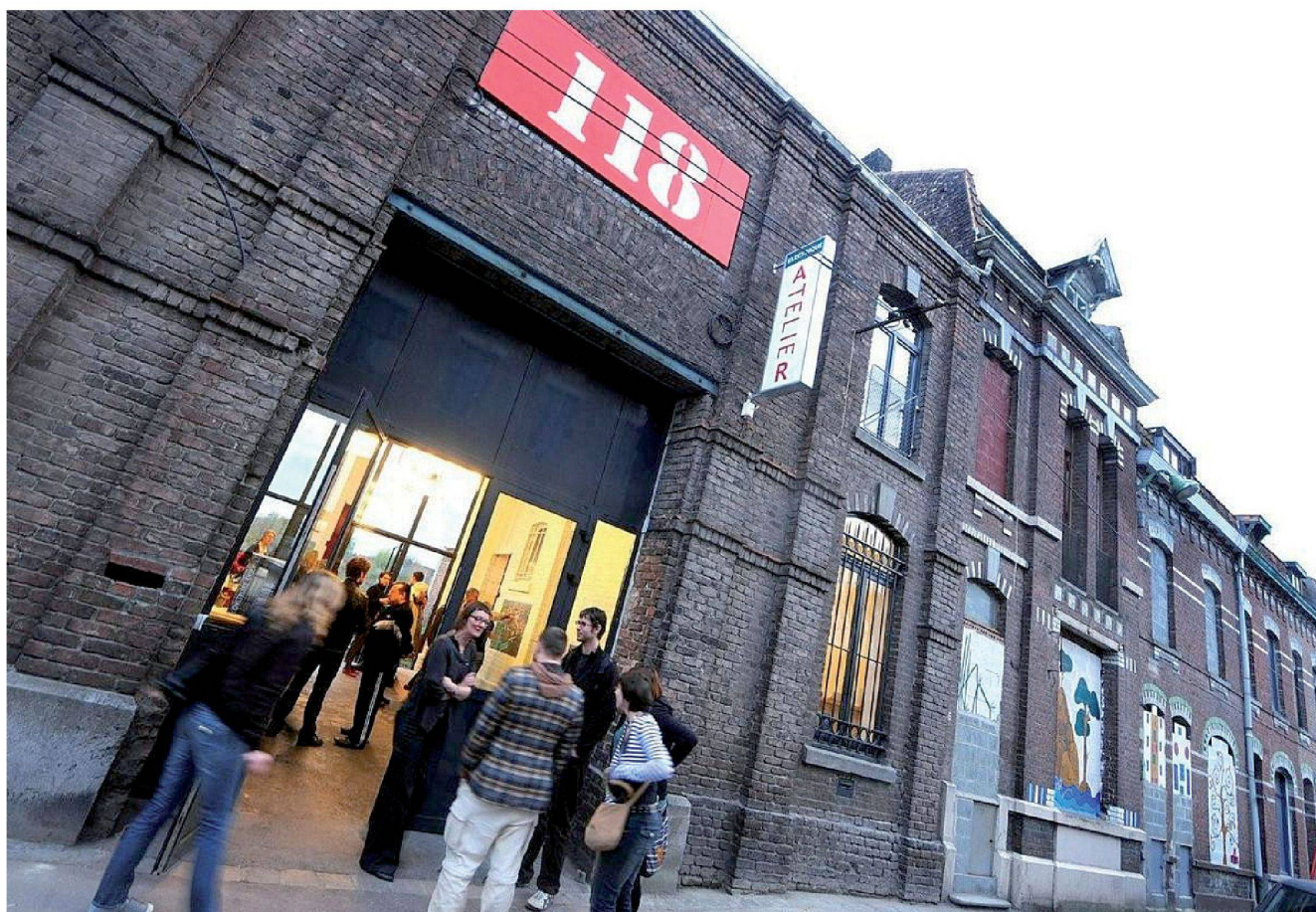
partager l'aménagement et l'entretien des parties communes. En conséquence, le gain pécuniaire que la collectivité peut escompter est également important, ce qui pourrait permettre, à terme, une translation conceptuelle d'une partie du système de l'aide sociale vers l'idée d'investissement social. Plus généralement, il s'agirait, comme le préconise Muhammad Yunus, Prix Nobel de la Paix et fondateur de la Grameen Bank, première institution de microcrédit, « d'intégrer la dimension sociale dans la théorie économique ». Et donc d'élargir le champ des coûts et bénéfices induits par toute activité humaine au bien-être et au capital culturel et social, plutôt que de restreindre celle-ci aux profits générés par un retour immédiat de l'investissement, ce qui constitue le problème central du capitalisme « unidimensionnel ».

Dénommer/dénormer

La démarche expérimentale que conduit Patrick Bouchain révèle en filigrane l'ampleur de la crise que connaît la politique du logement social depuis plusieurs décennies. Les

organismes HLM le reconnaissent eux-mêmes, l'arsenal de procédures qui le régit constitue aujourd'hui un frein considérable à l'édification du logement collectif. Ces normes ont été élaborées durant les années cinquante, selon des modèles de la famille nucléaire et de l'emploi unique pour toute une vie, qui ne correspondent plus guère à la réalité économique et sociale d'aujourd'hui. Dès lors, plutôt que de forcer la diversité sociale et culturelle à se conformer à un modèle obsolète, pourquoi ne pas exploiter les potentiels de cette diversité ? Ainsi, le projet de remettre en question les normes du logement social ne découle-t-il pas d'une demande d'extension de la liberté créative des architectes, mais de leur meilleure adéquation à la fluidité du réel ? L'économie exige toujours davantage de flexibilité de la part des travailleurs, les familles sont recomposées ou proviennent d'horizons culturels de plus en plus divers, seul le logement reste standardisé.

Ce travail de réévaluation de la norme implique une démarche prudente. Il ne s'agit pas de jeter le bébé avec



l'eau du bain – ce que font souvent les édiles en dynamisant les barres de logement –, mais de reconsidérer la part de l'habitant, celle du maire – qui représente le niveau institutionnel le plus à même d'appréhender la complexité culturelle, économique et sociale d'un contexte donné – et celles des institutions d'allocation : organismes HLM, services sociaux, etc. Il s'agit, au fond, de reconsidérer et de reconstruire de la proximité. Ce projet de réévaluation a été baptisé « Le Grand Ensemble », manière de signaler qu'en réexaminant toutes les significations contenues dans une dénomination connotée, il est possible de la refonder : faire quelque chose de grand, ensemble.

Le rôle de l'architecte

Patrick Bouchain ne pense pas qu'il n'y ait qu'une manière de pratiquer l'architecture, libérale, éventuellement fonctionnaire. Après plusieurs années de pratique pendant lesquelles il s'est confronté à l'impossibilité, pour lui, de se fondre dans une production standardisée, il a réalisé que le métier d'ar-

chitecte était au contraire très étendu et qu'il offrait un très vaste champ de possibles. Il puise dans son expérience passée d'assistant de Daniel Buren, Giorgio Strehler ou Jack Lang, la certitude qu'il faut laisser la plus grande marge de manœuvre possible à ceux qui coproduisent une œuvre. Par analogie, il considère que le chantier donne l'occasion d'emmener tout le monde dans l'acte, que celui-ci offre une multitude d'occasions d'apprentissages réciproques, qu'il est un important facteur de lien social.

Contre la pratique contemporaine majoritaire de l'architecture, qui est tout sauf sensuelle mais est devenue une architecture d'exécution, d'obligations et de contentieux, il milite pour une architecture d'interprétation. Pour lui, l'architecte doit en premier lieu s'atteler à reconquérir sa responsabilité intellectuelle en discutant la norme pour en revenir à la loi, les habitudes pour en revenir à la règle, la commande stéréotypée pour en revenir à la satisfaction d'un bien-être individuel qui participe à l'édification d'un mieux-être collectif.

Francesco Della Casa



6,8 milliards de raisons pour choisir un chauffage au gaz naturel.

C'est une réalité démontrée scientifiquement : la combustion du gaz naturel dégage 25 % de moins de CO₂ que le mazout et aucune particule fine. Le gaz naturel contribue à la sauvegarde du climat et permet à chacun de respirer un air plus sain. Cet avantage n'est pas seulement lié à son utilisation pour le chauffage, mais surtout à son mode de transport souterrain, invisible qui préserve l'environnement. Vous obtiendrez des informations supplémentaires sur les avantages du gaz naturel auprès de votre entreprise gazière locale ou online.

Téléchargez maintenant les comparatifs d'émissions sous
www.gaz-naturel.ch/fr/comparaisons-environnementales

gaz naturel 
l'énergie de votre avenir.