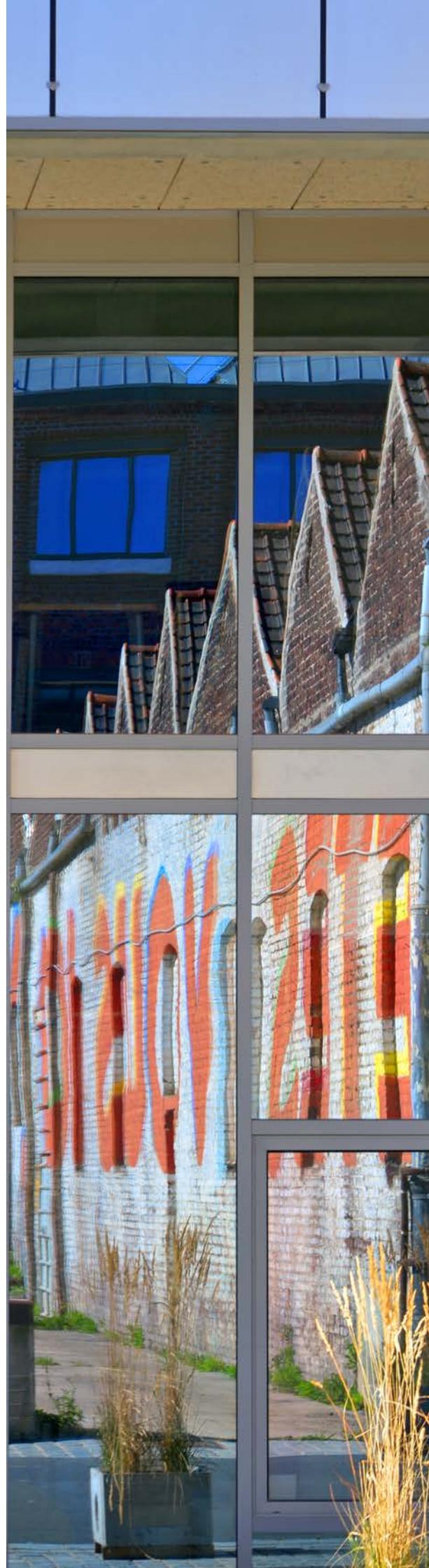


Étude

---

Avril 2019

# Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise



---

Directeur de publication : **Didier DECOUPIGNY**  
Responsable de publication : **Jérémy AUFRERE et Juliane SCHULZ**  
Photographie : **ADULM**  
**Document, traitement statistique et cartographie réalisés**  
**par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**  
Impression : **AD Concept**

**Une approche renouvelée  
des lieux vacants  
dans la métropole lilloise**

# SOMMAIRE

---

**Introduction.....7**

## **PARTIE 1 | UN ÉTAT DES LIEUX DE LA VACANCE MÉTROPOLITAINE**

**01. Cadrage et méthodologie de l'étude.....8**

Typologie fonctionnelle des espaces.....8

Critères retenus pour l'analyse.....9

Typologie des situations urbaines..... 12

**02. Le foncier vacant depuis 50 ans : augmentation et recomposition .....19**

Les causes multiples de la vacance constatée aujourd'hui ..... 19

La vacance demain : scénarios de résorption et nouvelles formes à anticiper ..... 25

**03. La vacance métropolitaine par type fonctionnel .....29**

La vacance foncière ..... 29

La vacance résidentielle .....40

La vacance dans le bâti à vocation économique ..... 48

**04. Vision d'ensemble d'un phénomène pluriel..... 54**

**05. Les structures spatiales métropolitaines des lieux vacants ..... 58**

Des friches industrielles en chapelets ..... 58

Des formes de vacance cumulées dans les centres urbains denses ..... 61

La spécificité de Lille intra-muros ..... 62

La vacance linéaire des faubourgs ..... 63

Les grands espaces des zones économiques monofonctionnelles..... 64

La vacance à échelle réduite des villes et villages de la périphérie résidentielle.....65

---

## **PARTIE 2 | MOBILISER LES ESPACES VACANTS : NÉCESSITÉ D'UNE STRATÉGIE ALTERNATIVE**

<b>01. Des outils classiques et des politiques publiques insuffisants.....</b>	<b>69</b>
<b>02. Ouvrir le champ des possibles d'un urbanisme alternatif .....</b>	<b>71</b>
L'occupation temporaire .....	71
Modes alternatifs pour une revitalisation pérenne.....	73
Dédensification urbaine .....	73
<b>03. Propositions .....</b>	<b>73</b>
Proposition 1 : renforcer les anciennes infrastructures industrielles en tant que figures métropolitaines.....	74
Proposition 2 : offrir des lieux de proximité répondant aux besoins des habitants des villes-centres populaires.....	78
Proposition 3 : reconquérir la vacance pour un cœur métropolitain mixte.....	81
Proposition 4 : consolider les axes des faubourgs.....	84
Proposition 5 : animer les zones économiques périphériques, mixer leurs usages et anticiper leur mutation.....	86
Proposition 6 : augmenter l'offre de services dans la périphérie résidentielle.....	87
<b>En bref.....</b>	<b>88</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>89</b>





**PARTIE 1**

# **Un état des lieux de la vacance métropolitaine**



*Œuvre de Street Art à Roubaix lors de l'exposition Street Generation à Roubaix ©J.Ch. Levassor*

# INTRODUCTION

---

Aborder le sujet des espaces vacants prend un sens très particulier sur le territoire de la métropole lilloise, et ce pour plusieurs raisons. C'est d'abord un sujet indissociable de son histoire, le plus couramment associé dans l'imaginaire au déclin récent de l'industrie, et aux friches que ce déclin a générées. C'est ensuite le cœur du projet de la Ville Renouvelée, qui a vu le jour à la fin des années 1990. Il s'agissait non seulement de considérer les espaces vacants comme des leviers prioritaires d'un développement urbain solidaire et écologiquement durable, mais aussi d'en faire un jalon de la construction du projet métropolitain.

Enfin, on assiste à un regain d'intérêt de la part des acteurs locaux pour le sujet de la vacance des lieux, à des échelles diverses et avec des préoccupations très différentes. Ainsi, il semble plus que jamais opportun de comprendre le phénomène de la vacance dans sa globalité à l'échelle métropolitaine, afin de guider au mieux les politiques locales vers une approche adaptée à la situation.

Le phénomène des bâtiments inoccupés et des terrains en friches, qui ne sont pas utilisés de manière régulière pendant une certaine durée, existe depuis toujours dans l'espace urbain. Cependant celui-ci devient problématique au-delà d'un certain temps d'inoccupation, c'est pourquoi il convient tout d'abord de caractériser et de distinguer la vacance en fonction de la durée.

La vacance dite frictionnelle caractérise les espaces vides pendant une courte période, période jugée normale dans un contexte de renouvellement permanent de la ville et permettant la mobilité résidentielle et professionnelle de ses usagers. En revanche, si la durée d'inoccupation est plus longue, on parle de vacance structurelle et anormale.

Celle-ci résulte à la fois des mutations sociétales et économiques profondes, qui rendent une partie de l'offre foncière et immobilière obsolète mais également de l'incapacité du marché immobilier à suffisamment adapter ces espaces vacants aux besoins actuels et futurs. De plus, elle est parfois le signe d'un déficit des politiques publiques en vigueur, qui ne réussissent pas à infléchir ces processus de manière suffisante et adéquate. Autrement dit le phénomène de la vacance résulte de l'inadéquation d'une offre immobilière et de son contexte (niveau d'équipement du territoire et qualité de la localisation) avec les attentes des habitants et leurs moyens financiers.

Au vu de l'ampleur de la vacance sur le territoire de la métropole lilloise, il convient de l'observer avec attention pour en comprendre les mécanismes et apporter les solutions adéquates. L'approche proposée pour comprendre ce phénomène à l'échelle métropolitaine s'appuie d'une part sur un diagnostic consolidé des différentes formes de la vacance (foncière, économique et résidentielle) en termes de stocks mais également en termes de flux, afin de nous donner les clés de compréhension de son évolution. Celle-ci proposera également une approche territorialisée permettant de qualifier cette vacance structurelle en fonction des contextes urbains, identifiés sous forme de structures spatiales.

Cette approche sera ensuite accompagnée d'un recensement de stratégies et d'initiatives alternatives françaises et européennes de traitement de la vacance dans des contextes similaires. Ces propositions renouvelées, adaptées à l'ampleur et à la durée du phénomène, mettent en œuvre de nouveaux modes de faire la ville, plus sensibles aux différents temps des lieux et plus ouverts aux nouveaux jeux d'acteurs.

# 01.

## CADRAGE ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

L'approche choisie pour cette étude cherche à rendre compte de la complexité du phénomène de la vacance et de la diversité de ses expressions au sein de la métropole lilloise. Comme ce phénomène est fortement lié à l'obsolescence<sup>1</sup>, il convient de rappeler la diversité des freins à l'adaptation d'un immeuble à la demande actuelle et future :

- › l'obsolescence territoriale, liée à la qualité de la localisation par rapport aux attentes ;
- › l'obsolescence sociologique, liée aux changements des



Restaurant vacant à Lille ©ADULM

modes de vie et de modes de travail et au bien-être des utilisateurs ;

- › l'obsolescence économique, qui concerne le coût de fonctionnement de l'immeuble et la capacité de l'immeuble à favoriser une bonne productivité des occupants ;
- › l'obsolescence architecturale liée à la qualité d'architecturale dans le temps ainsi que la flexibilité d'un immeuble ;
- › l'obsolescence technique, qui concerne la robustesse et la facilité d'utilisation et d'entretien de l'immeuble ;
- › l'obsolescence réglementaire, en ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens, la santé, l'environnement et l'énergie.

L'observation globale de la vacance à l'échelle métropolitaine doit prendre en compte la diversité du phénomène. Les mutations sociétales et économiques ne touchent pas de la même manière les différentes catégories fonctionnelles d'espace, ce qui plaide pour une observation différenciée. Certains bâtiments sont plus facilement adaptables aux nouveaux besoins et attentes des usagers, que d'autres. En conséquence, il convient de qualifier la vacance en fonction de la typologie du bâti et de l'époque de construction. La localisation compte également, un même type de bien obsolète et vacant peut être facilement adaptable dans un contexte urbain, mais pas dans un autre.

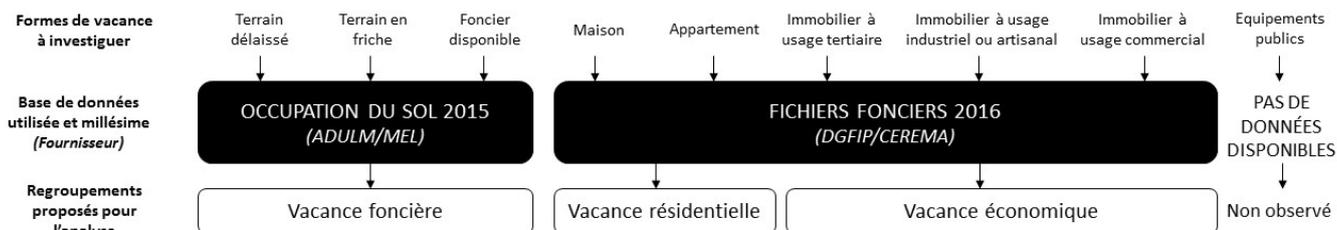
C'est pourquoi ce diagnostic métropolitain croisera une approche quantitative avec une approche territorialisée. Les espaces vacants de la métropole seront analysés selon deux principes : leur catégorie fonctionnelle et leur situation urbaine au sein du territoire métropolitain.

### TYPOLOGIE FONCTIONNELLE DES ESPACES

Les analyses porteront sur trois catégories d'espaces :

- › le foncier vacant au sein des espaces urbanisés : friches et délaissés urbains, foncier nu ;
- › les logements : maisons et appartements ;
- › les locaux économiques : locaux d'activités artisanales ou industrielles, bureaux, commerces.

1- Carassus, Jean 2017: Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière; *Réflexions immobilière* No. 81 - 3e trimestre 2017; p. 5 - 10.



La catégorie des terrains vacants non bâtis au sein des espaces urbanisés comprend les sous-catégories suivantes :

- > friches et délaissés urbains : il s'agit ici de l'ensemble des terrains non bâtis dont la vacance succède à un usage préalable, souvent dégradés ou en attente d'aménagement. Certaines friches industrielles en partie bâtie peuvent néanmoins être comptabilisées dans ce groupe, mais il s'agit principalement d'espaces dont le niveau de dégradation du bâti le rend inhabitable (effondrement de la toiture notamment). On y retrouve également des infrastructures désaffectées ;
- > terrain nu : il s'agit de terrains artificialisés, viabilisés, accessibles et constructibles mais qui n'ont jamais été bâtis ;
- > en revanche, les espaces associés aux infrastructures, non constructibles, ne sont pas comptabilisés comme des terrains vacants.

Le phénomène que l'on souhaite mesurer concerne la vacance anormalement longue dite « vacance structurelle ». Si cette situation peut concerner n'importe quel type d'espace, la durée minimale au-delà de laquelle on peut identifier le phénomène de vacance d'un lieu comme anormal et problématique varie. Ce différentiel est lié au fonctionnement indépendant des marchés, spécifiques à chaque type de biens.

Les durées retenues pour l'analyse de la vacance sont les suivantes :

- > pour le foncier vacant : on parlera de vacance structurelle pour un terrain inoccupé depuis au moins 7 ans ;
- > pour le logement : on parlera de vacance structurelle pour des espaces inoccupés depuis au moins 3 ans ;
- > pour les locaux économiques, la durée minimale retenue est de 5 ans.

Ce choix méthodologique peut être considéré comme prudent, en cohérence avec ces trois catégories qui regroupent une grande diversité de biens. Il s'agit ainsi d'éviter toute surestimation du phénomène.

## CRITÈRES RETENUS POUR L'ANALYSE

Pour l'ensemble des types d'espace dans chacun des territoires observés, la vacance est mesurée et qualifiée selon les mêmes critères afin de pouvoir établir des comparaisons :

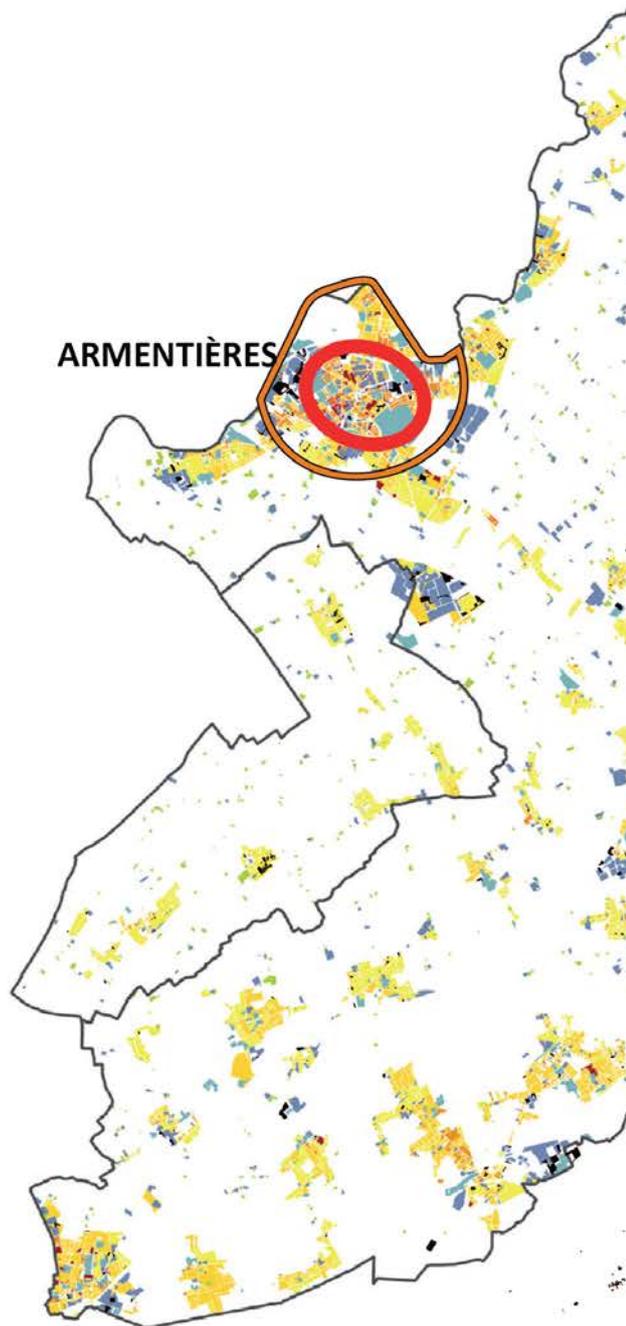
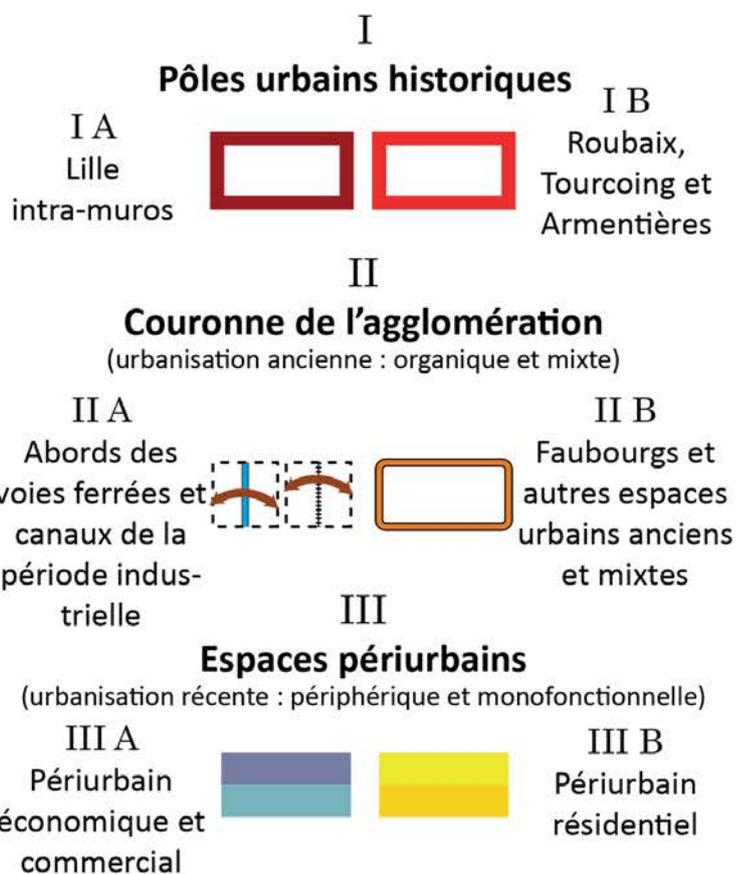
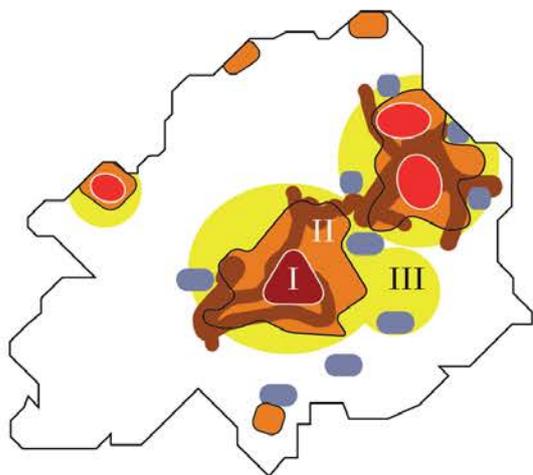
- > stock et proportion d'espaces vacants (vacance structurelle et/ou vacance totale) par rapport au total des espaces occupés ou non de même type ;



Maison vacante à Tourcoing ©SPLA La fabrique des quartiers : Dispositif de recyclage de l'habitat vacant dégradé (2017-2019)

- > la durée de vacance d'un espace permettant de séparer la vacance frictionnelle de la vacance structurelle ;
- > la taille ou la disposition spatiale d'un espace vacant détermine sa programmation ou les usages qu'il peut recevoir ;
- > la date de construction, pour les espaces bâtis, peut constituer un facteur d'explication de la vacance d'espaces devenus obsolètes ou dégradés ;
- > le propriétaire d'un bien est une donnée explicative majeure du phénomène de vacance. Les différents types de propriétaires des espaces vacants ont chacun des intérêts à maintenir ou non la vacance de leur bien. La prise en compte de leurs intérêts est indissociable de toute stratégie d'action sur la vacance ;
- > la pollution d'un espace conditionne la durée de sa mutation, l'investissement nécessaire à sa dépollution, et la nature des usages pouvant être déployés avant cette dépollution ;
- > le fait pour un espace vacant d'être « en projet » constitue le dernier critère. La vacance constatée de certains espaces s'explique par leur actuelle mutation (chantier, dépollution, terrain en attente d'aménagement dans une ZAC).

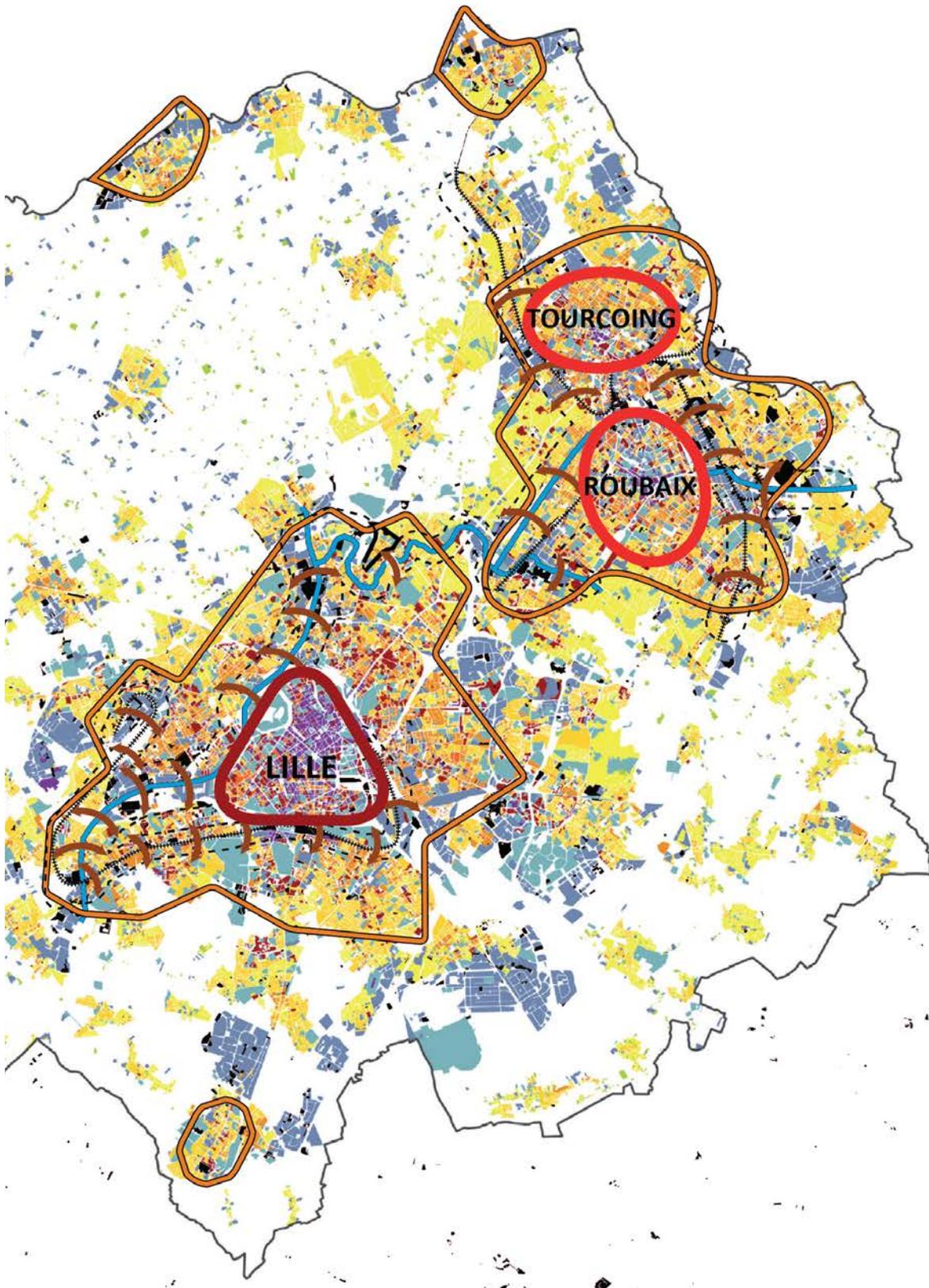
# TYPOLOGIE DES SITUATIONS URBAINES



## Tissus urbains

Source : ADULM 2016





DE COLLECTIFS

TISSU D'ÉQUIPEMENTS

URBAIN CONTINU DENSE

TISSU D'ACTIVITÉS

**L'Agence** de développement  
et d'urbanisme de  
**Lille Métropole**

ADULM - janvier 2019

## **TYPLOGIE DES SITUATIONS URBAINES**

La vacance sur le territoire se manifeste pas de la même façon dans l'ensemble de la métropole, elle varie aussi bien en termes d'ampleur que de diversité, elle pose des problèmes différents selon les contextes. Afin de bien saisir ce phénomène dans sa pluralité, nous proposons de l'observer dans 3 grands contextes différents de la métropole- les pôles urbains historiques, leur couronne ancienne et les espaces périurbains récents - déclinés ensuite en six situations urbaines. Chacune d'entre elles se distingue par l'époque de son urbanisation, par les tissus urbains qui la compose et les dynamiques immobilières présentes.

### **Les pôles urbains historiques**

L'agglomération lilloise s'est développée autour des quatre centres urbains de Lille, Roubaix, Tourcoing et Armentières. Ils sont tous caractérisés par un tissu urbain dense et mixte. En revanche, des dynamiques immobilières très différentes les caractérisent et invitent à distinguer le cœur métropolitain lillois des trois autres pôles.

Malgré le fait que Villeneuve-d'Ascq constitue également une des polarités urbaines de la métropole, elle est issue d'une urbanisation plus récente qui la rapproche plutôt dans cette analyse des espaces périurbains.

#### **Lille intra-muros**

Une partie importante de Lille intra-muros, c'est-à-dire la partie urbaine située à l'intérieur de la ceinture périphérique, est issue d'une urbanisation antérieure à la période industrielle, à l'origine d'un tissu urbain très dense. Il s'agit d'un tissu d'îlots fermés accueillant un bâti hétérogène et compact aux multiples fonctions, ancien ou très récent. Sa partie sud, fortement marquée par le développement industriel de 1850 à 1950, est constitué d'autres tissus d'une densité moyenne (habitat et équipements continus). De plus, Lille intra-muros est caractérisé par un marché immobilier dynamique et un niveau de prix très élevé au regard des autres territoires. En 2015, il concentre plus de 20% des transactions du marché de l'habitat métropolitain.

#### **Roubaix, Tourcoing et Armentières**

A la différence de Lille intra-muros, l'essentiel de l'urbanisation des autres pôles historiques est lié à la période industrielle. Comparé à Lille intra-muros, le tissu urbain très dense et compact représente une partie beaucoup moins importante dans ces trois centres urbains. Ils sont constitués d'un mélange plus hétérogène de différents tissus mixtes, de logements collectifs, d'équipements continus et de tissus d'activités économiques.

En termes de dynamique immobilière, ils ne bénéficient pas d'une pression foncière importante, et certains quartiers peuvent même être qualifiés de « hors marché classique ». Au regard de leur parc de logement, ces trois centres urbains sont sous-représentés pour le nombre de transactions sur le marché de l'habitat. En 2015, le volume financier généré par ces transactions s'écarte encore plus de la moyenne des autres territoires. Ainsi, dans ces villes-centres, non seulement le taux de rotation des biens résidentiels est moins important qu'ailleurs mais les prix y sont aussi bien plus bas.



*Le tissu urbain très dense autour de la Grand' Place à Lille intra-muros*

©MEL



*Le tissu urbain hétérogène du centre de Tourcoing*

©MEL



Démolition du bâti sur la friche Brevart ©MEL

## La couronne historique des villes-centres de l'agglomération

Les quatre centres urbains denses ont longtemps polarisé le développement urbain de l'agglomération. Les faubourgs et communes qui les entourent se sont développés jusqu'à constituer les trois agglomérations urbaines de Lille, Roubaix-Tourcoing et Armentières. Cette couronne est marquée par un tissu urbain diversifié et une relative mixité des fonctions, propre au développement organique d'avant les années 1950. Elle correspond ainsi à l'étendue de la surface urbanisée autour des pôles à cette période.

Dans l'ensemble, la couronne de l'agglomération est caractérisée par un marché immobilier aussi dynamique en nombre de transactions que celui du cœur métropolitain, mais à des niveaux de prix inférieurs. Néanmoins de fortes disparités caractérisent cette couronne urbaine : trois communes contribuent spécialement à tirer la moyenne vers le haut (Marcq-en-Baroeul, Lambersart et la Madeleine).

## Abords des voies ferrées et canaux de la période industrielle

La périphérie immédiate des pôles de Lille, Roubaix, Tourcoing et Armentières a porté le développement industriel de la période textile. Ce développement s'est structuré autour des grandes lignes de desserte nécessaires au bon fonctionnement de cette industrie : chemin de fer, Deûle et Canal de Roubaix, Boulevard Industriel de Tourcoing, ce qui explique la forte présence des tissus d'activités à leurs abords, sur des parcelles parfois très grandes.

## Faubourgs et autres espaces urbains anciens et mixtes

Le reste de la couronne des centres urbains de l'agglomération est composé de quartiers relativement mixtes en termes de formes urbaines et de fonctions. Les maisons de ville étroites et les maisons de courée sont souvent considérées comme les deux typologies caractéristiques des anciens quartiers de faubourg ouvriers. Une densité plutôt moyenne caractérise ces espaces de la couronne urbaine. Ils sont constitués de tissus urbains imbriquant des maisons jumelées ou groupées, des logements collectifs, des halles d'activités agrégées ou discontinues, des bureaux ou des équipements.



*Tissus d'activités aux abords du canal de Roubaix*

©MEL



*L'imbrication du tissu des maisons de ville étroites avec d'autres tissus urbains à la Madeleine*

©MEL

### Les espaces de périurbanisation récente

Les développements urbains des 50 dernières années sont caractérisés par une plus grande monofonctionnalité, séparant les zones d'activités économiques et commerciales des espaces à dominante résidentielle peu denses. Cela concerne les communes périurbaines, mais également les espaces à l'interstice des agglomérations historiques de Lille, Roubaix et Tourcoing, fusionnées entre-temps en une unique conurbation. Cette séparation des fonctions s'est aussi appliquée à la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq : bien qu'elle constitue une nouvelle polarité urbaine au sein de la métropole, son mode d'urbanisation la rapproche plutôt, dans notre analyse, de ces espaces périurbains.

Le marché immobilier de l'habitat dans cette partie de la métropole est un peu moins dynamique que celui de la couronne historique en nombre de transactions. Le prix élevé des biens peut s'expliquer dans ces espaces périurbains par la présence d'un parc de logements plus grands majoritairement composé de maisons individuelles.

### Les zones d'activités économiques et commerciales

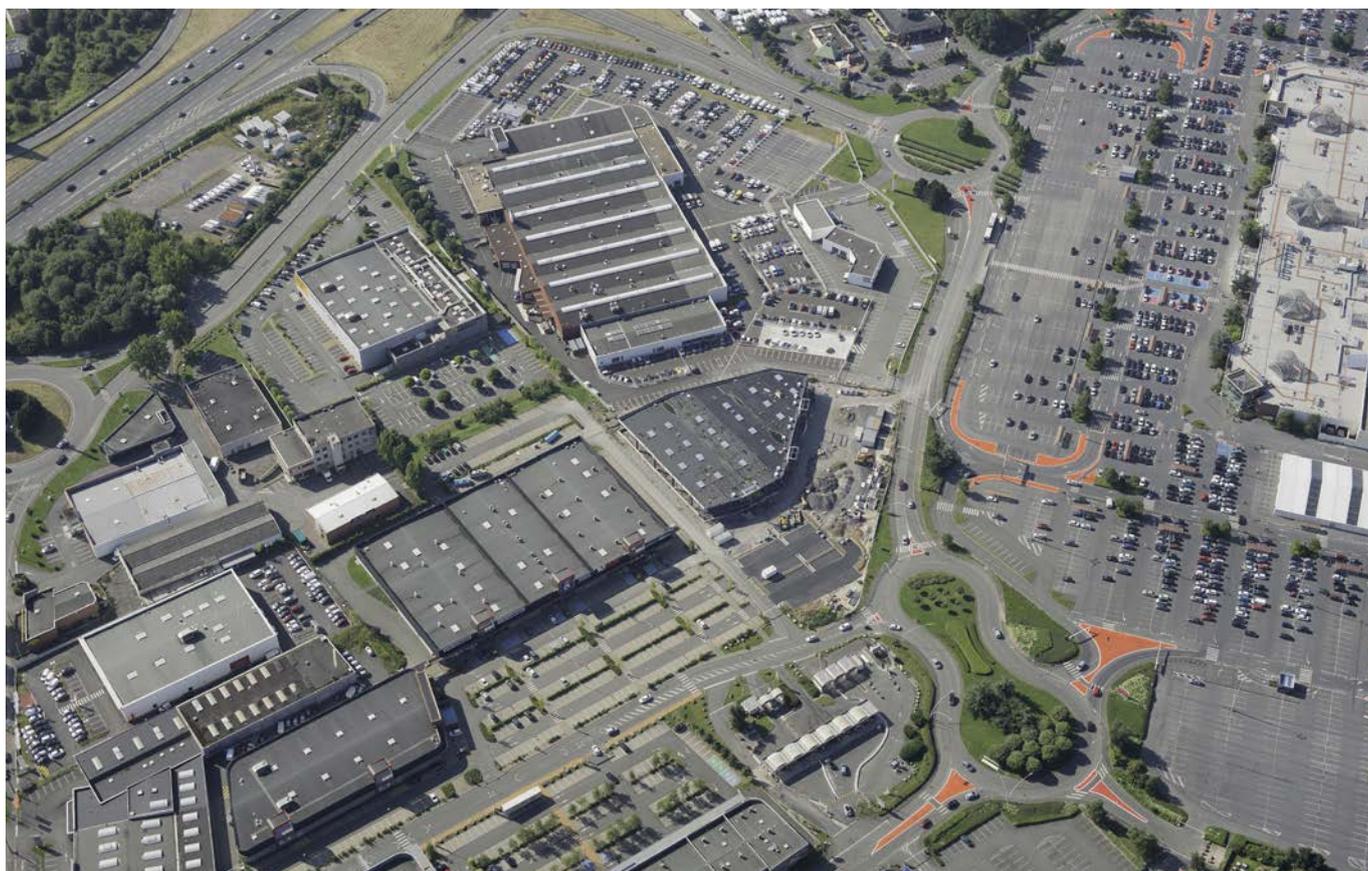
Cette catégorie englobe l'ensemble des espaces à vocation économique développés depuis les années 1960 à la frange de l'agglomération historique ou de communes périurbaines. Elle comprend des zones tertiaires, industrielles et artisanales, mais aussi les grandes surfaces commerciales périphériques. Ce tissu d'activités est principalement constitué de bureaux et de halles discontinues.

### Les espaces périurbains résidentiels

La dernière catégorie recouvre la plus grande partie du territoire urbanisé de la métropole, qui en revanche est le moins dense. Ces espaces sont principalement constitués d'un tissu de maisons jumelées ou groupées, de pavillons et de villas.



Locaux d'activités vacants sur la friche Malbranque à Illies en 2016 ©MEL



*Zone d'activité économique et commerciale à Faches-Thumesnil*

©MEL



*Tissu de pavillonnaires à Chérenghien dans le périurbain*

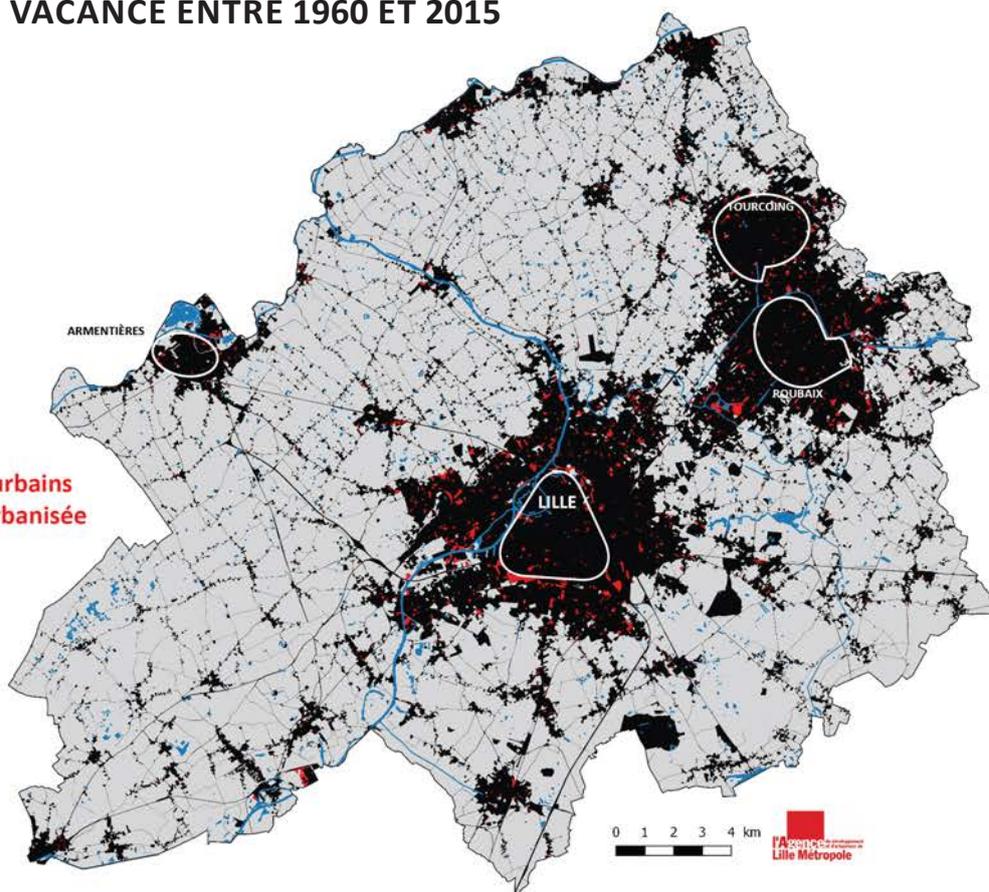
©MEL

# ÉVOLUTION DE LA VACANCE ENTRE 1960 ET 2015

## 1960

Surface urbanisée  
28% du territoire

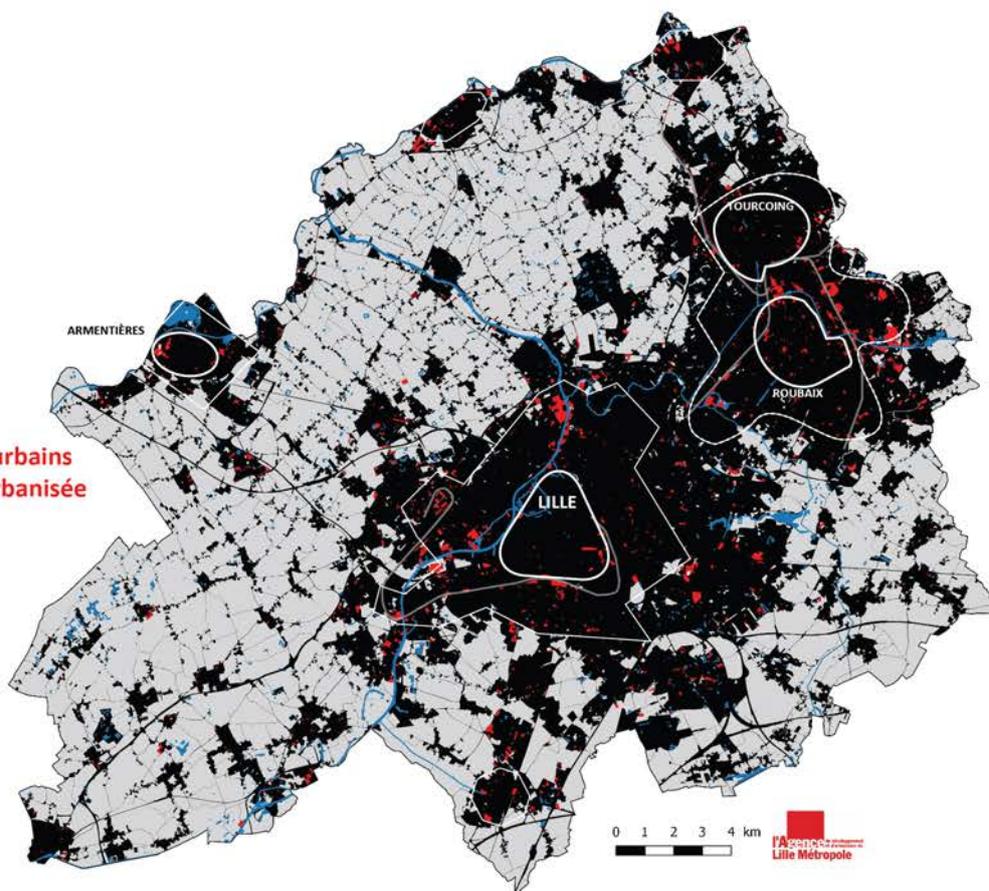
Friches et délaissés urbains  
3,7% de la surface urbanisée



## 2015

Surface urbanisée  
48% du territoire

Friches et délaissés urbains  
3,2% de la surface urbanisée



# 02.

## LE FONCIER VACANT DEPUIS 50 ANS: AUGMENTATION ET RECOMPOSITION

### LES CAUSES MULTIPLES DE LA VACANCE CONSTATÉE AUJOURD'HUI

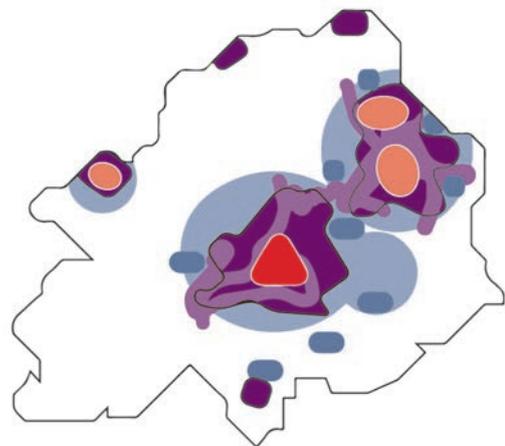
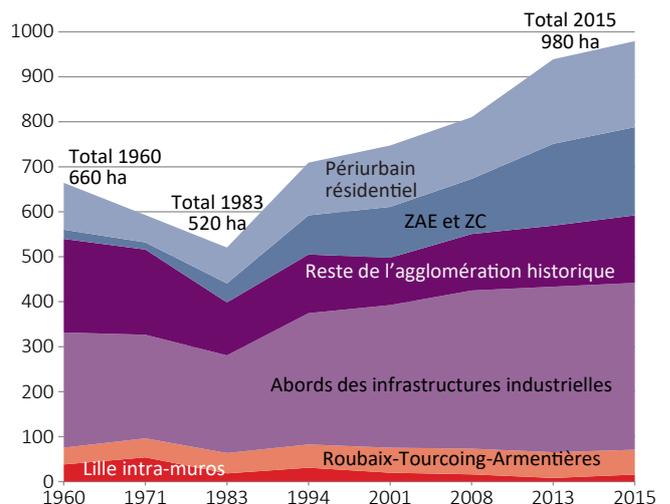
#### Un phénomène actif et mouvant

La vacance est un phénomène en perpétuelle mutation. Une lecture historique de l'évolution de la vacance foncière permet d'en rendre compte. Celle qu'on constate aujourd'hui dans la métropole lilloise s'inscrit dans des dynamiques engagées depuis plusieurs décennies.

Entre 1960 et 2015, la métropole comme son foncier vacant ont changé de visage. Plusieurs constats peuvent être avancés en analysant l'évolution du foncier vacant :

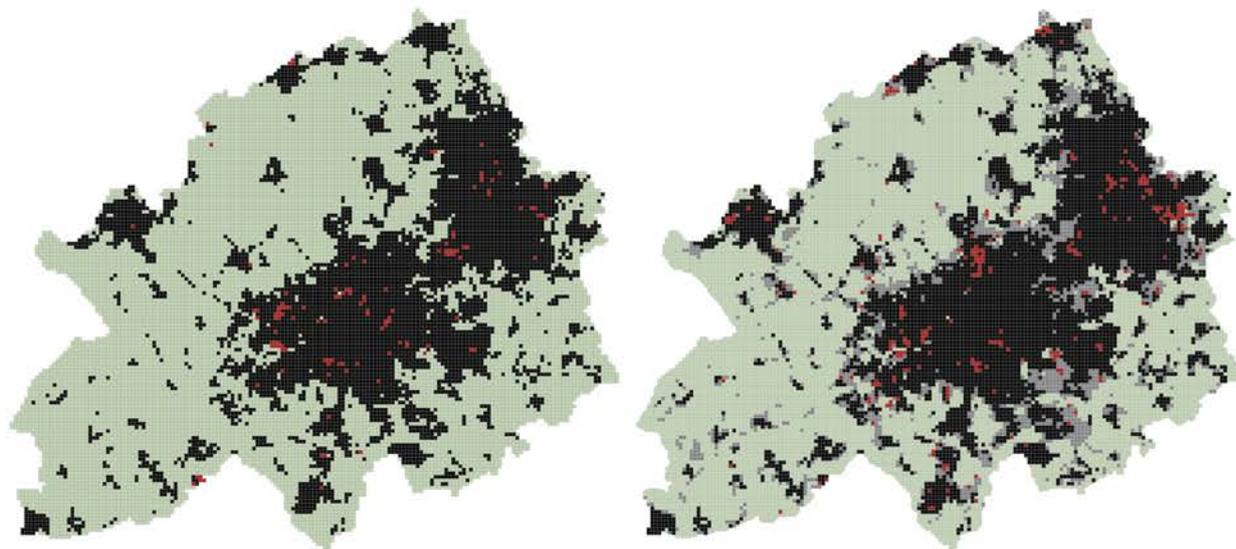
- > le foncier vacant a augmenté en 50 ans, passant de 650 ha à 1 000 ha ;
- > néanmoins, cette augmentation s'est faite proportionnellement à celle du tissu artificialisé qui a presque doublé dans la même période. Ainsi, les espaces inoccupés occupent une part relativement stable au sein du tissu urbanisé, autour de 3,5% de la surface totale ;
- > le foncier vacant s'est complètement déplacé sur le territoire, avec plus de 90% des espaces vacants en 2015 qui ne l'étaient pas en 1960 ;
- > le foncier vacant s'est enfin reconcentré dans quelques secteurs, notamment au bord des voies d'eau, alors qu'il était beaucoup plus diffus en 1960.

ÉVOLUTION DE LA SURFACE FONCIÈRE VACANTE DANS  
L'AGGLOMÉRATION DEPUIS 1960 (EN HA)



# ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU FONCIER VACANT PAR LA MUTATION DE L'USAGE DES SOLS ENTRE 1983 ET 2015

Source : OCCSOL 1983-2015



1983

2015

## MUTATIONS 1983 > 2015

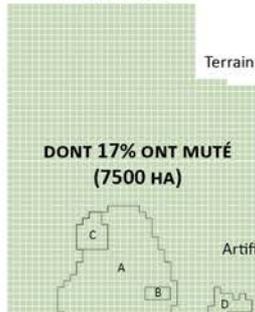
ESPACES URBANISÉS OCCUPÉS  
21 500 HA



ESPACES URBANISÉS VACANTS  
500 HA

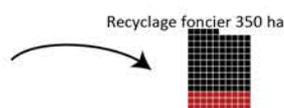
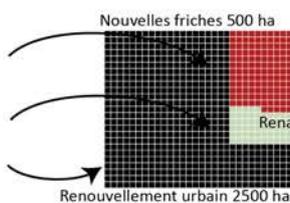


ESPACES NATURELS ET AGRICOLES  
43 000 HA

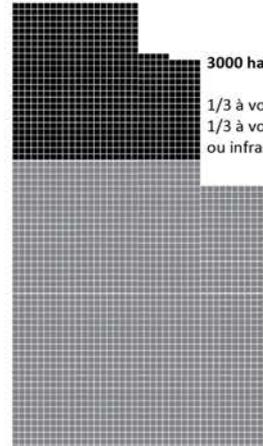


Terrains en attente 300 ha

Artificialisation 7 200 ha



ESPACES URBANISÉS OCCUPÉS  
+ 6 800 HA



ESPACES URBANISÉS VACANTS  
1 000 HA



ESPACES NATURELS ET AGRICOLES  
- 7 300 HA

Repères : chaque pixel correspond à une surface de 4 ha.

Les surfaces ci-dessus permettent de se représenter les ordres de grandeurs :

A - Lille intra-muros : 1 000 ha

B - La friche Saint-Sauveur : 25 ha

C - Le parc de la Citadelle : 100 ha

D - La ZAC de l'Union : 80 ha

Note de lecture : parmi les espaces urbanisés occupés en 1983, 2 500 ha ont muté vers un autre usage en 2015, et 500 ha sont devenus des friches. Parmi les espaces naturels en 1983, 7 200 ha ont été urbanisés et sont occupés en 2015, et 300 ha ont été urbanisés mais demeurent inoccupés.

## Une surface vacante multipliée par 2 en 30 ans

En observant plus précisément la trajectoire du foncier vacant métropolitain par période et par secteur, on constate que sa surface a globalement diminué entre 1960 et 1983 avant d'augmenter fortement depuis, avec une surface totale passant de 500 à 1 000 ha en 30 ans. Ce virage coïncide avec celui du pic de la crise de l'industrie textile, dont les fermures d'usines se sont multipliées dans les années 1980. Malgré cette concordance des deux phénomènes, la désindustrialisation n'est qu'une des multiples causes de la vacance aujourd'hui.

Le schéma ci-contre rend compte des volumes de mutations de l'usage des sols entre 1983 et 2015.

Dans la période, la surface vacante a été multipliée par deux et l'ensemble de la surface urbanisée a augmenté de 30%.

Les 1 000 ha de friches en 2015 ont trois principales origines :

- > 1<sup>ère</sup> source : d'anciens terrains occupés en 1983 qui ont perdu leur usage (dont 30% de friches industrielles, 5% d'ancien tissu résidentiel, et 5% d'infrastructures désaffectées) ;
- > 2<sup>e</sup> source : près de 15% de terrains qui étaient déjà inoccupés en 1983, soit depuis au moins 30 ans ;
- > 3<sup>e</sup> source : plus du tiers de l'ensemble de la surface vacante en 2015 se situe sur des terrains artificialisés récemment, dont la plupart n'ont jamais été bâtis.

## Des trajectoires très différentes selon les situations au sein de la métropole

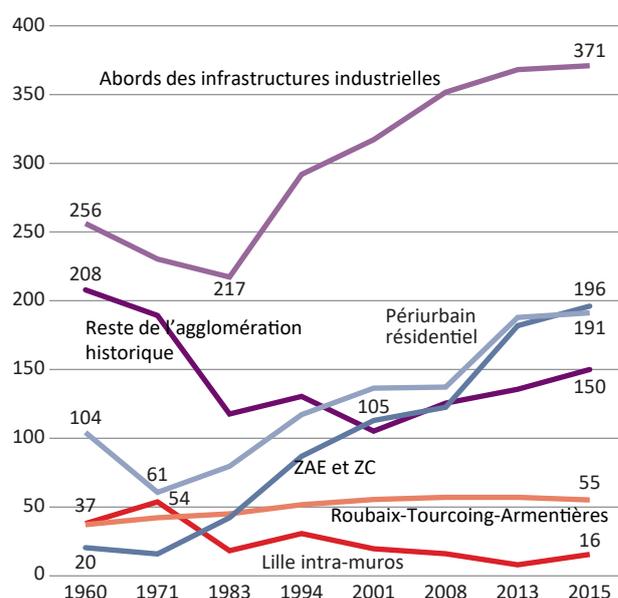
Depuis 1983, on assiste à une augmentation continue de la vacance à l'échelle métropolitaine, avec des trajectoires différenciées selon les territoires de la MEL.

> Au sein de l'agglomération historique, on ne constate pas d'augmentation massive mais un déplacement du phénomène :

- Une concentration massive le long des infrastructures de la période industrielle,
- Une légère augmentation dans le reste de la couronne des centres et dans les pôles denses de Roubaix, Tourcoing et Armentières,
- Seule Lille voit sa surface vacante diminuer depuis 30 ans ;

> L'augmentation du stock est beaucoup plus forte dans les secteurs de développement récents et périphériques (ZAE, ZC, périurbain résidentiel). Entre 1983 et 2015 la surface artificialisée y a été multipliée par 2 et la surface vacante multipliée par 3.

ÉVOLUTION DE LA SURFACE EN FRICHE DANS CHAQUE SECTEUR MÉTROPOLITAIN DEPUIS 1960 (EN HA)



Friche traitée et en attente d'aménagement sur le site de l'Union ©MEL

## 1<sup>er</sup> facteur d'explication : la crise industrielle et l'obsolescence de la ville ouvrière

Depuis 30 ans, l'industrie manufacturière décline sur le territoire. Les grandes usines concentrées autour des voies d'eau et des infrastructures ferroviaires qui ont permis leur fonctionnement ferment peu à peu, laissant la place à de grandes friches industrielles (30% de la surface vacante actuelle). Par conséquent, elles ont pu conduire à l'obsolescence des infrastructures auxquelles elles s'accrochent, qui ont perdu de fait leur fonction initiale : c'est le cas de certaines voies ferrées ou d'une partie des surfaces associées à celles-ci (5% de la surface vacante actuelle).

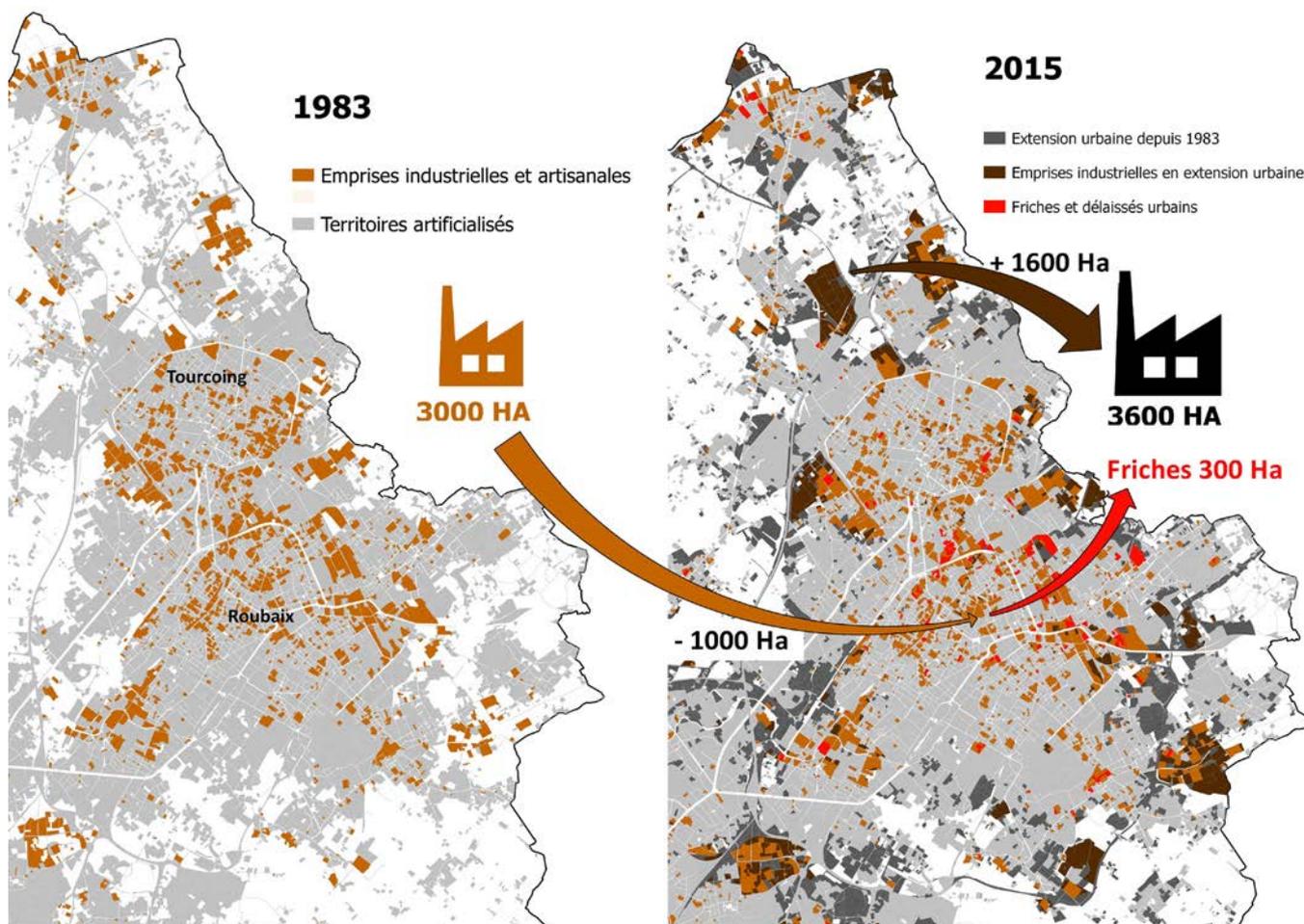
De la même façon, le déclin industriel coupant les ouvriers de leurs ressources a généré une dynamique de paupérisation des quartiers populaires, contribuant à dégrader les formes d'habitat occupées par cette population, voire à accélérer une obsolescence déjà existante. Ainsi, le tissu de maisons de ville ouvrières et de courées a fait l'objet d'une première vague de renouvellement urbain dans les années 1970-1980. Remplacé par un tissu d'habitat social collectif et discontinu, lui-même devenu rapidement obsolète et faisant l'objet d'une seconde vague de renouvellement, notamment avec les projets ANRU depuis les années 2000 (5% de la surface vacante actuelle).

## 2<sup>e</sup> facteur d'explication : des espaces vacants résistants au renouvellement urbain

Près de 15% de la surface vacante en 2015 est inoccupée depuis au moins 30 ans. Pourtant, il n'y avait « que » 600 ha d'espaces inoccupés ou en chantier en 1983 alors que l'ensemble des espaces du tissu existant ayant changé de vocation depuis cette date s'élève à plus de 3 000 ha.

Si la ville existante s'est renouvelée dans cette proportion sans parvenir pour autant à traiter l'intégralité des espaces vacants, on peut supposer que cette vacance structurelle concerne des espaces particulièrement difficiles à recycler (pollution lourde, inaccessibilité, propriété complexe...).

## ÉVOLUTION DES EMPRISES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES DANS L'AGGLOMÉRATION DEPUIS 30 ANS



### 3<sup>e</sup> facteur d'explication : un déclin industriel compensé par une nouvelle économie en périphérie

Le choc a été radical : non seulement l'agglomération, toute entière construite autour de l'industrie, a perdu la prédominance industrielle de son tissu économique, mais elle est devenue aujourd'hui l'une des métropoles françaises dont la part des emplois industriels est la plus faible, avec 11% du total de l'emploi salarié, un chiffre inférieur à la plupart des autres métropoles.

Cependant, ce recul de l'industrie et ses conséquences sur la vacance urbaine ne sont qu'une des faces d'une recomposition globale du tissu économique de l'agglomération opérée depuis plusieurs décennies. En effet, le nombre d'emplois sur le territoire et la surface à vocation économique ont globalement progressé depuis les années 1980. Face à un secteur économique en déclin, générant de la vacance urbaine dans certains territoires, d'autres secteurs d'activités se sont développés.

La première manifestation de ce phénomène concerne le tissu économique à vocation industrielle ou artisanale, lui-même. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la surface occupée par ces activités au sein de la métropole a augmenté, progressant de 20% en 30 ans.

Ces activités industrielles et artisanales se sont massivement déplacées : 1/3 des 3 000 ha en 1983 ont disparu du tissu urbain existant, dont 300 ha sont aujourd'hui des friches ; en revanche, plus de 1 500 ha de nouvelles activités ont été créées en extension urbaine. L'une des raisons tient à la transformation des activités industrielles et artisanales vers moins d'industrie lourde et plus d'artisanat, de BTP ou de logistique.

En réalité, parallèlement au déclin de l'industrie textile, a massivement émergé l'économie tertiaire. Ce phénomène de transfert progressif d'une économie industrielle et artisanale à une économie tertiaire est symétrique, car il a été accompagné par les mêmes acteurs : les familles industrielles du nord ont massivement transféré leurs capitaux dans le secteur tertiaire, tout particulièrement dans la grande distribution, dès les années 1960. Ainsi, à la sous-représentation actuelle du secteur industriel dans l'emploi salarié de l'agglomération, répond une surreprésentation du secteur du commerce de détail.

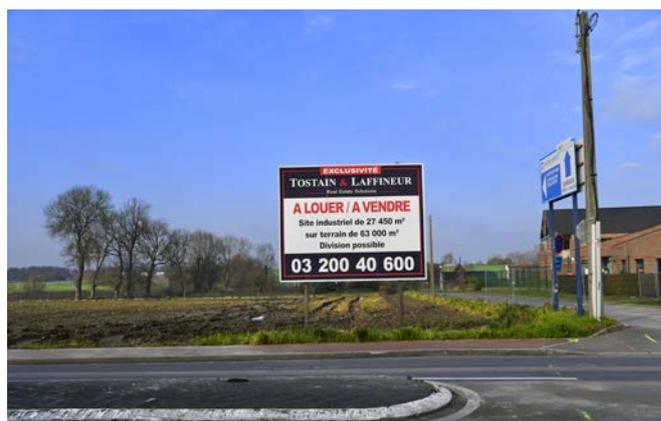
L'essentiel des développements liés à ces nouveaux secteurs économiques se sont concentrés en périphérie de l'agglomération, sur des espaces récents, progressivement conquis sur des terres agricoles, au détriment de l'agglomération historique, qui a vu se développer les friches économiques.



Friches à Comines en 2016 ©MEL



Halles agrégées sur le site de Fives Cail-Babcock en 2013 ©MEL



Foncier disponible à Bousbeque en 2018 ©MEL

#### 4<sup>e</sup> cause : une économie « métropolitaine » inégalement répartie spatialement

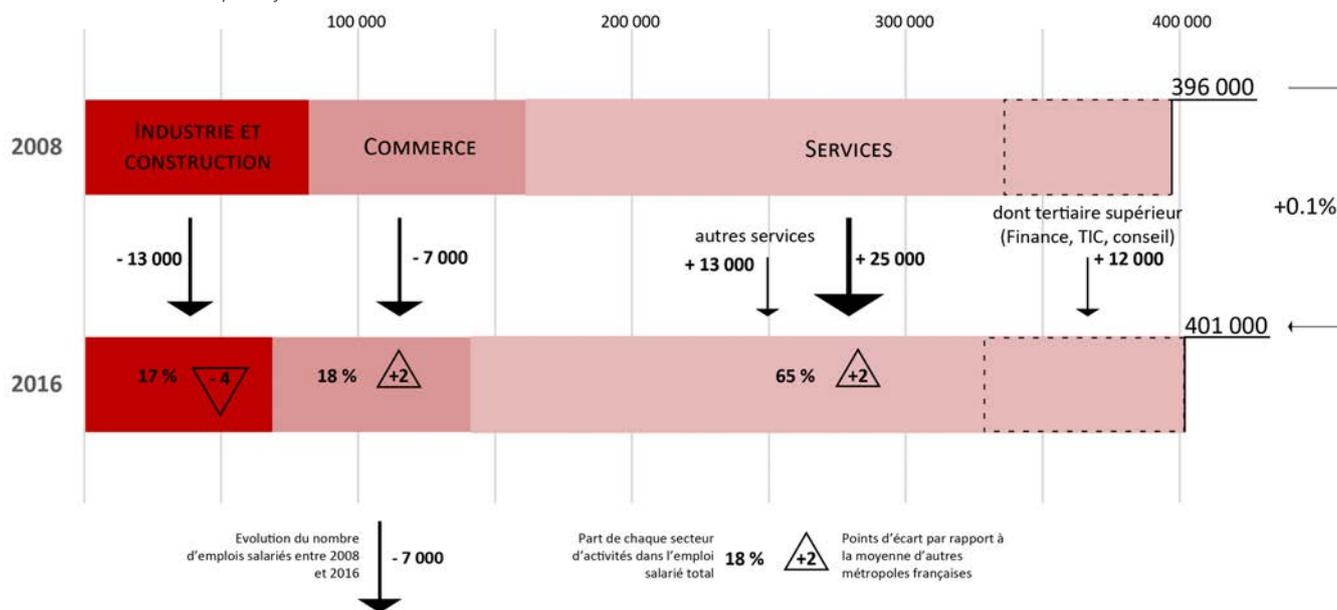
En plus des effets de transfert entre les secteurs industriel et commercial le graphe ci-dessous met en évidence une surreprésentation des secteurs du tertiaire supérieur comme les « activités immobilières et financières » dans l'emploi salarié de la métropole lilloise. Ces secteurs économiques font partie de ce qu'on appelle parfois les fonctions métropolitaines supérieures et sont révélateurs de l'engagement du territoire dans une dynamique de métropolisation. Les logiques d'implantation de ces activités reposent notamment sur la recherche d'accessibilité urbaine pour leurs salariés ou la volonté d'affichage ou de vitrine, favorisant notamment les centralités métropolitaines.

Ainsi, le phénomène de métropolisation a permis de redonner une place au centre-ville de Lille, initialement désavantagé comme toute l'agglomération historique dans la redistribution du tissu économique et résidentiel vers la périphérie. Ces dynamiques ont contribué à faire de Lille le seul territoire qui voit sa surface foncière vacante diminuer entre 1983 et 2015.

A ce titre, le projet d'Euralille est emblématique : il a permis de résorber un délaissé urbain ancien situé entre la ville et sa ceinture routière périphérique, en créant de nombreux emplois tertiaires supérieurs dans ce nouveau pôle d'excellence métropolitain. Mais cette dynamique de retournement du pôle urbain de Lille, par la transition vers une économie métropolitaine, ne s'est pas suffisamment diffusée aux autres centres urbains désindustrialisés : ainsi Roubaix, Tourcoing et Armentières ont vu leur vacance augmenter légèrement mais de façon continue sur la même période. Ainsi, bien qu'ils aient capté une partie des nouveaux emplois métropolitains (Union, Plaine images...), il semble que les effets d'entraînement escomptés lors de la mise en place de ces politiques publiques n'ont pas permis d'enrayer la diffusion de la vacance dans ces centres urbains.

RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ TOTAL DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS ET ÉVOLUTION 2008-2016

Source : OPE de Lille Métropole - juillet 2018



## LA VACANCE DEMAIN : SCÉNARIOS DE RÉSORPTION ET NOUVELLES FORMES À ANTICIPER

### A quand une métropole sans friches ?

La surface du foncier urbain vacant augmente depuis plus de 30 ans à un rythme qui semble plus ou moins intense en fonction de la conjoncture économique. Si cette courbe évolue tendanciellement dans les prochaines années, la perspective d'une résorption de la vacance métropolitaine est inenvisageable, car celle-ci continuerait à augmenter perpétuellement (scénario 0).

Afin de résorber la vacance, il faudrait donc théoriquement agir sur une ou plusieurs des causes de son augmentation. Parmi les phénomènes majeurs identifiés, on trouve :

- > la dynamique d'extension urbaine ;
- > les mutations de l'économie locale (notamment la désindustrialisation) ;
- > la dynamique de renouvellement urbain (le rythme des outils d'aménagement pour recycler les espaces vacants).

Trois scénarios alternatifs sont alors imaginés : en modulant un ou plusieurs de ces trois paramètres on peut mesurer l'impact théorique sur l'évolution de la vacance.

**Le scénario 1** envisage de restreindre totalement les possibilités de développement sur les terres agricoles, afin de réorienter l'ensemble de la demande foncière en extension vers les terrains urbains vacants, devenus plus compétitifs. Dans cette hypothèse, la vacance métropolitaine pourrait théoriquement être résorbée en 10 ans... mais cela nécessiterait d'augmenter considérablement la cadence des outils actuels de renouvellement urbain.

Le fait de limiter l'offre foncière en extension peut contribuer à renforcer la pression du marché sur les terrains urbains vacants, augmentant leur valeur et impliquant une plus grande diversité d'acteurs publics et privés dans leur mutation. En théorie, tous ces éléments pourraient favoriser une accélération du recyclage des espaces vacants métropolitains. Cependant, ces outils restent aujourd'hui particulièrement lourds, peu souples dans leur mise en œuvre, et leur potentiel d'optimisation et d'accélération est assez faible, y compris dans des secteurs de marché hyper-tendus. Des innovations dans les modes de recyclage foncier restent à inventer.

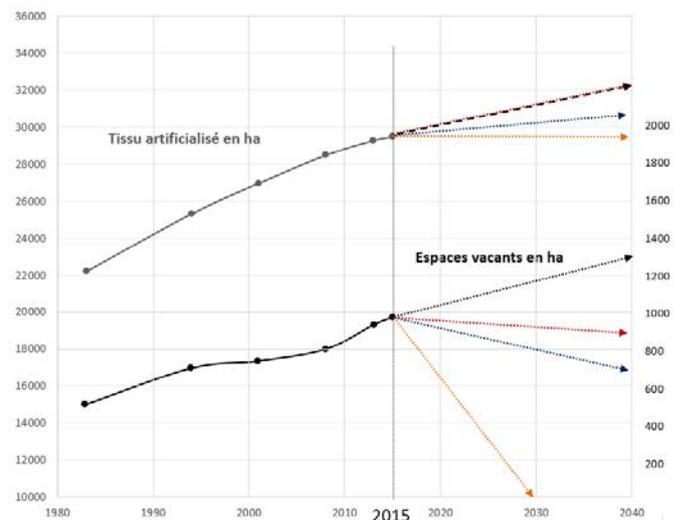
Les scénarios 2 et 3 s'appuient sur des hypothèses un peu plus réalistes. Ils permettent d'évaluer le temps qu'il faudrait théoriquement pour résorber l'ensemble des terrains vacants si les dynamiques actuelles qui génèrent ces espaces étaient partiellement ou totalement neutralisées à partir d'aujourd'hui. En l'état des outils actuels de renouvellement urbain, entre 80 et 200 ans seraient nécessaires pour atteindre cet objectif.

En d'autres termes, il faut compter 80 ans au minimum pour simplement pouvoir résorber le stock actuel, si l'on conserve le même rythme que les dernières décennies.

La seule perspective permettant d'envisager une issue plus rapide consisterait à agir sur le dernier paramètre, en proposant des outils nouveaux et plus diversifiés pour investir ces lieux vacants.

Bien que purement théoriques, ces scénarios ont une vocation pédagogique importante. Ils démontrent :

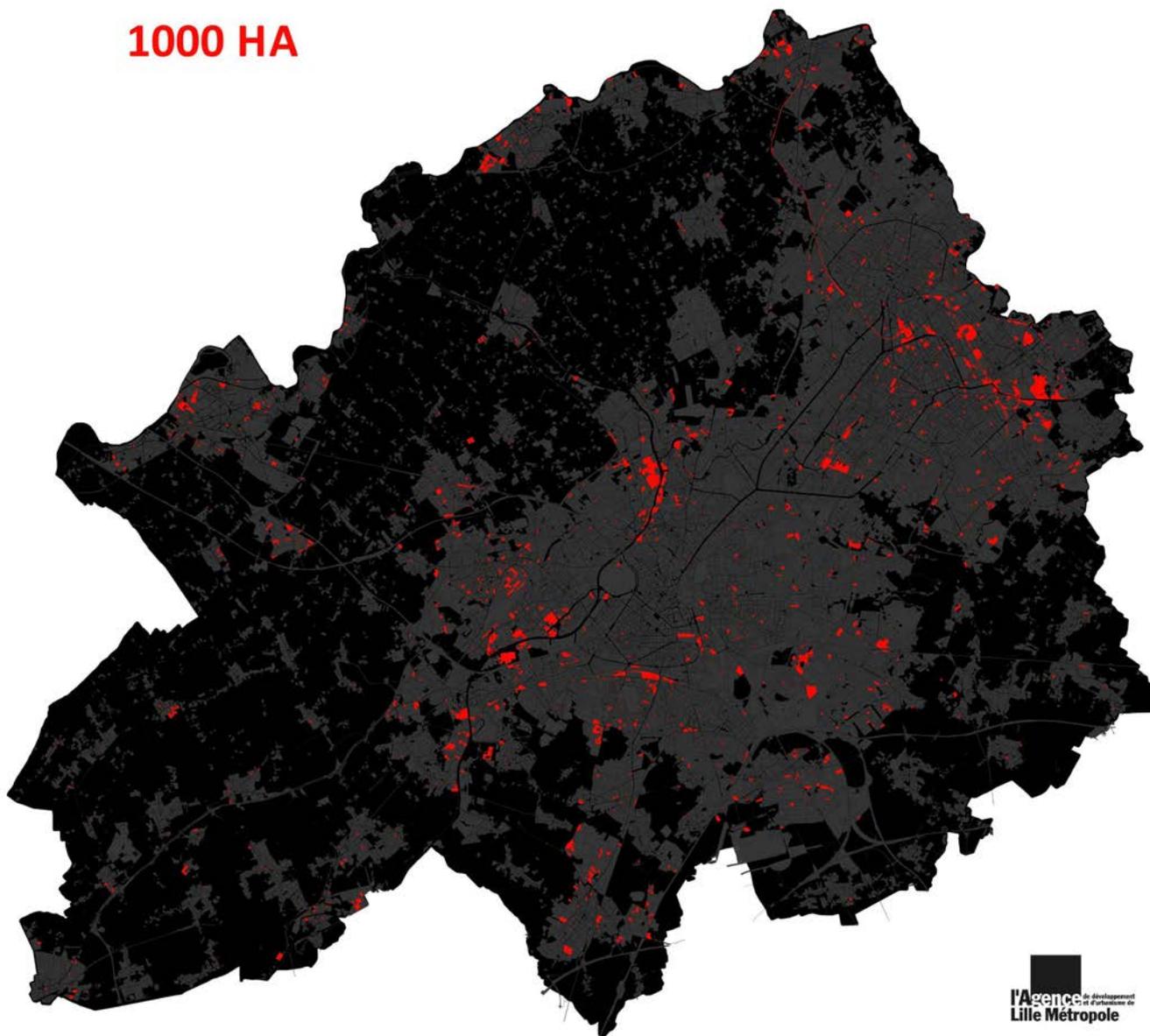
- > que le phénomène de la vacance dans la métropole lilloise est durable ;
- > que sa résorption ne pourra s'envisager qu'en changeant radicalement de méthode de renouvellement urbain, notamment par des stratégies urbaines alternatives, plus souples et prenant mieux en compte les différentes situations.



		Scénario 0 Évolution tendancielle	Scénario 1 Ville 100% Renouvelée	Scénario 2 Aucun nouveau foncier vacant	Scénario 3 Fin de la désindustrialisation
Paramètres	Extension urbaine	Rythme actuel	Stoppée	Ralentie	Rythme actuel
	Désindustrialisation	Rythme actuel	Rythme actuel	Stoppée	Stoppée
	Renouvellement urbain	Rythme actuel	Accélération forte	Rythme actuel	Rythme actuel
Date théorique de résorption de l'ensemble des terrains vacants métropolitains		Aucune (augmentation perpétuelle)	2030	2100	2220

Friches et délaissés urbains en 2015

**1000 HA**



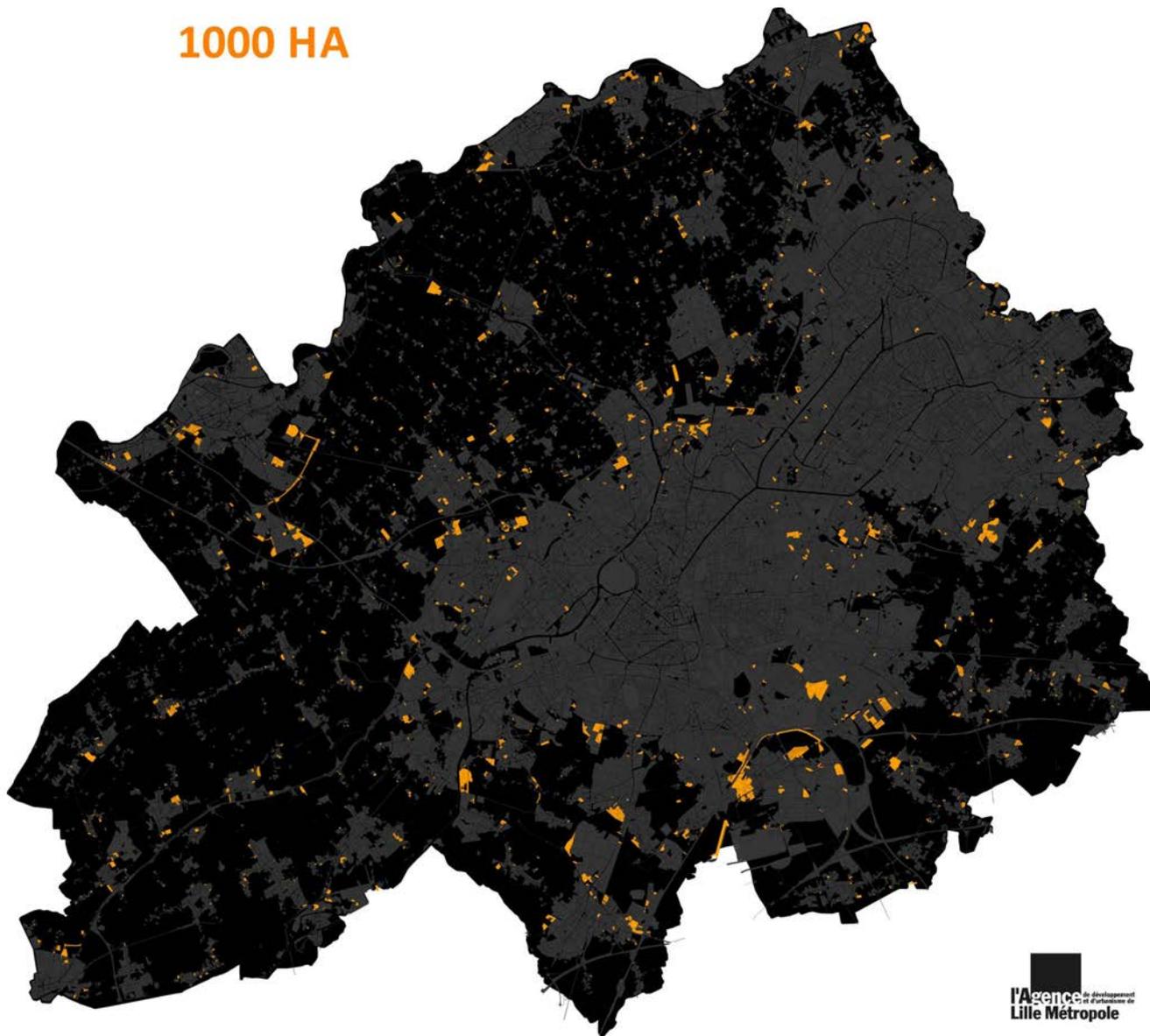
Source : OCCSOI 2008-2015

**l'Agence** de développement  
et d'urbanisme de  
**Lille Métropole**

La surface des terrains vacants en 2015 correspond à la surface totale des nouveaux terrains urbanisés en périphérie au cours des 7 années précédentes

Surface foncière artificialisée entre 2008 et 2015

1000 HA



Source : OCCSOL 2008-2015

**l'Agence** de développement  
et d'urbanisme de  
**Lille Métropole**

## Des tendances actuelles qui devraient se poursuivre

Ce constat est confirmé par la mise en perspective des scénarios avec des tendances actuelles. Même si le phénomène de la vacance dans la métropole lilloise n'est pas le résultat d'un déclin massif de la population, son dynamisme démographique est trop faible pour envisager que la seule croissance de la population va mécaniquement accélérer la résorption du foncier vacant.

De 2009 à 2014, la population a augmenté seulement de 0,4% par an (+23 251 habitants selon l'Insee), donc à un rythme bien inférieur aux autres grandes agglomérations en France. Cette trajectoire se poursuit selon le scénario « tendanciel » de l'INSEE pour la période 2012 à 2035, avec un gain de 60 000 habitants en plus en 20 ans.

Après un ralentissement de l'augmentation du foncier vacant dans les années 1990-2000, elle est repartie à la hausse depuis la crise financière de 2008. En effet, les mutations économiques au sein du territoire contribuent en bonne partie aux nouvelles friches urbaines, et elles sont particulièrement sensibles aux effets de crise conjoncturelle qui peuvent à la fois contribuer à accélérer la destruction d'emplois industriels et ralentir le développement tertiaire, deux des moteurs de la vacance.

Si l'on peut miser sur un retour à la normale par une sortie de crise, celui-ci ne constituera qu'un ralentissement. En revanche, rien ne permet d'affirmer que le déclin des activités industrielles et artisanales en ville cesse à court terme.

De la même façon, l'artificialisation de nouveaux terrains en extension urbaine va se poursuivre même si l'on constate une légère inflexion ces dernières années, confirmée par les derniers documents de planification métropolitains (SCOT et PLUi).

Enfin le phénomène dynamique d'obsolescence qu'on peut observer au sein des quartiers d'habitat populaire ne devrait pas disparaître en l'état, même si le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain doit permettre de traiter les situations les plus urgentes. En effet, ces quartiers sont parfois exposés à des formes d'obsolescence qui surviennent de façon prématurée par rapport à d'autres territoires et qui se diffusent également plus vite : de ce fait, ils sont aussi plus exposés à diverses formes de vacance.

## De nouveaux enjeux à anticiper

La vacance de demain exprimera en creux les mutations des modes de vie, des modes de travail et des modes de consommation que nous connaissons aujourd'hui. Ce n'est pas pour autant une fatalité : un parc immobilier flexible et robuste supportera plus facilement les conséquences de ces changements.

Citons en premier lieu les mutations actuelles du commerce et des modes de consommation qui pourraient conduire à court terme à une augmentation sensible de la vacance dans les grandes galeries commerçantes périphériques.

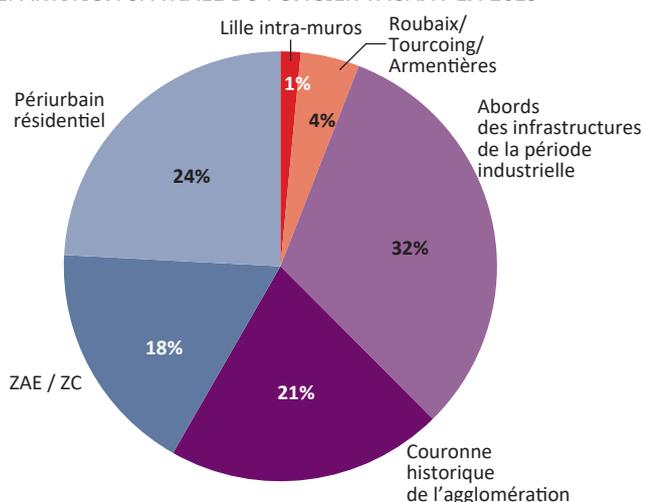
En complément, d'autres formes de vacance potentielles doivent être prises en compte, corrélativement aux évolutions des pratiques de mobilité urbaine vers moins d'utilisation de l'automobile. Comment anticiper la mutation des parcs de stationnement en ville ? Comment profiter de la mutation de certaines autoroutes urbaines et des espaces associés ? Comment repenser fondamentalement l'espace public suite à l'apparition de nouveaux modes de déplacements ?

# 03.

## LA VACANCE MÉTROPOLITAINE PAR TYPE FONCTIONNEL

### LA VACANCE FONCIÈRE

RÉPARTITION SPATIALE DU FONCIER VACANT EN 2015



### Une vacance foncière très concentrée

3% de la surface artificialisée de la métropole est constituée de terrains vacants. Ces 1 000 ha sont très inégalement répartis sur le territoire. 60% sont concentrés dans l'agglomération historique (pôles urbains et couronne) alors que ce territoire ne représente que 30% de la surface urbanisée métropolitaine. La plus forte concentration se trouve aux abords de quelques infrastructures et voies d'eau en couronne des pôles. Il s'agit surtout des grandes friches post-industrielles.

La vacance est aussi surreprésentée dans les zones d'activités économiques périphériques, mais il s'agit plutôt de terrains nus en attente.

Les pôles urbains de Roubaix, Tourcoing et Armentières ainsi que le reste de la couronne historique font face à une vacance foncière plus mesurée, mais plus diversifiée en taille.

Enfin la périphérie résidentielle de la métropole est la moins touchée par la vacance foncière avec seulement 1% de sa surface urbanisée.



Friche à Wasquehal au bord de la Marque en 2016 ©MEL

## Une vacance durable dans la moitié des cas

Parmi les terrains non bâtis vacants en 2015 dans la métropole lilloise, la moitié est inoccupée depuis plus de 7 ans (dont 27% de 7 à 20 ans et plus de 22% depuis plus de 20 ans).

Les friches les plus anciennes (plus de 20 ans) sont principalement des anciens sites industriels à proximité des cours d'eau ou de voies ferrées, dont la pollution actuelle des sols rend le recyclage très complexe.

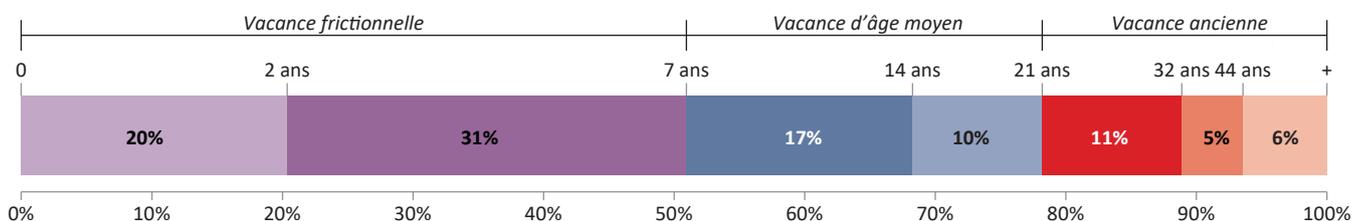
En revanche, les friches d'âge moyen (7 à 20 ans) sont présentes sur l'ensemble du territoire, tout particulièrement à proximité des plus anciennes et en cœur de ville. Ce sont celles-ci qui doivent être au centre de l'attention : elles expriment aujourd'hui toutes les difficultés du territoire à se renouveler à un rythme suffisant, tout en constituant pour demain des ressources immédiatement mobilisables.

Les zones résidentielles périurbaines ont à la fois la vacance foncière la moins massive et la plus éphémère. Sa proportion d'espaces vacants depuis moins de 7 ans est la plus importante de toute la métropole, très proche de celle des zones économiques voisines.

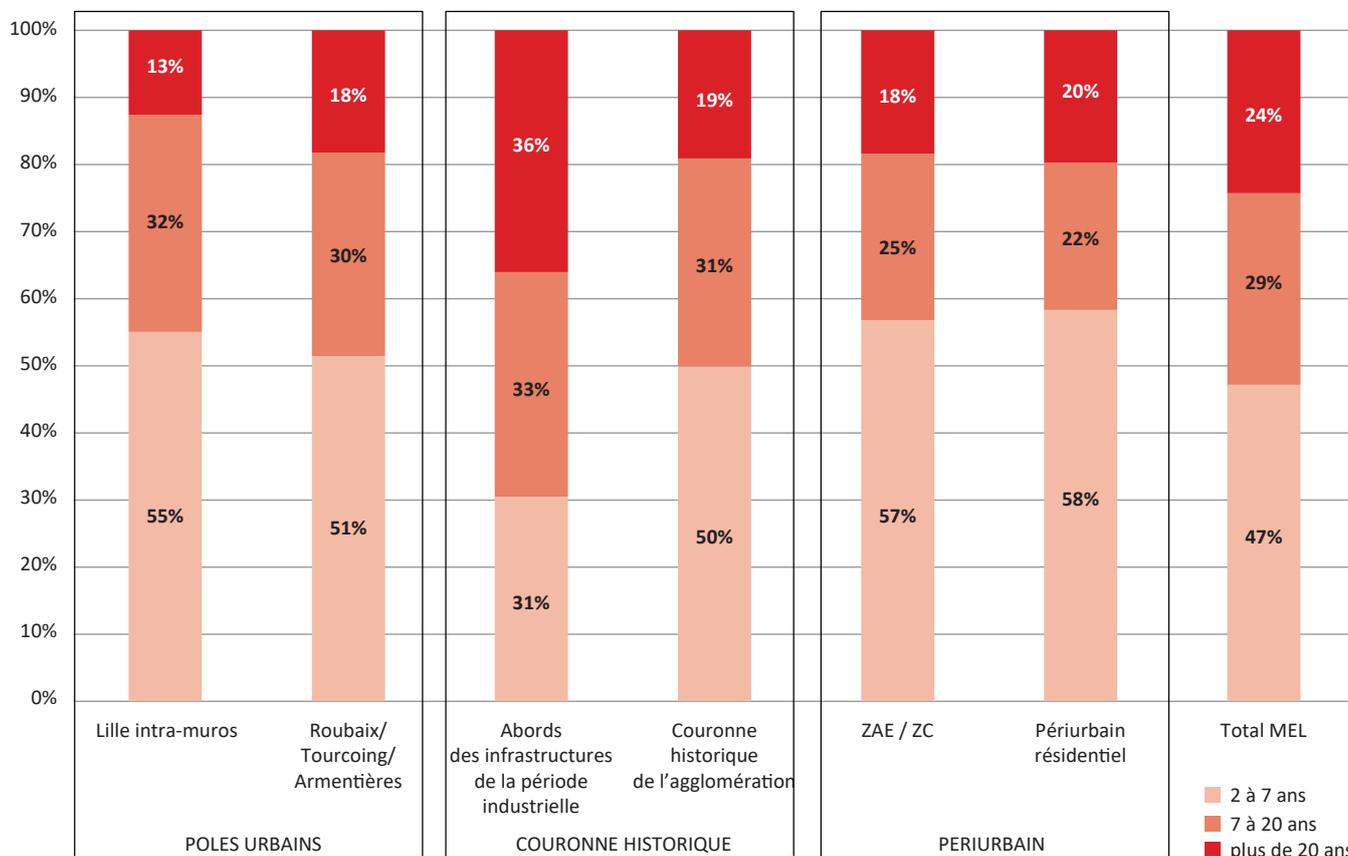
A l'inverse, la couronne historique de l'agglomération est caractérisée par la vacance foncière la plus longue. C'est surtout le cas le long des infrastructures de la période industrielle, où près de 40% des espaces sont vacants depuis plus de 20 ans, deux fois plus que partout ailleurs.

Les pôles urbains s'en sortent un peu mieux avec une spécificité de Lille par rapport aux autres sur la faible vacance de très longue durée. Ceci peut être interprété comme le signe d'un renouvellement urbain en meilleure santé, avec une dynamique immobilière plus favorable au traitement de certains délaissés complexes.

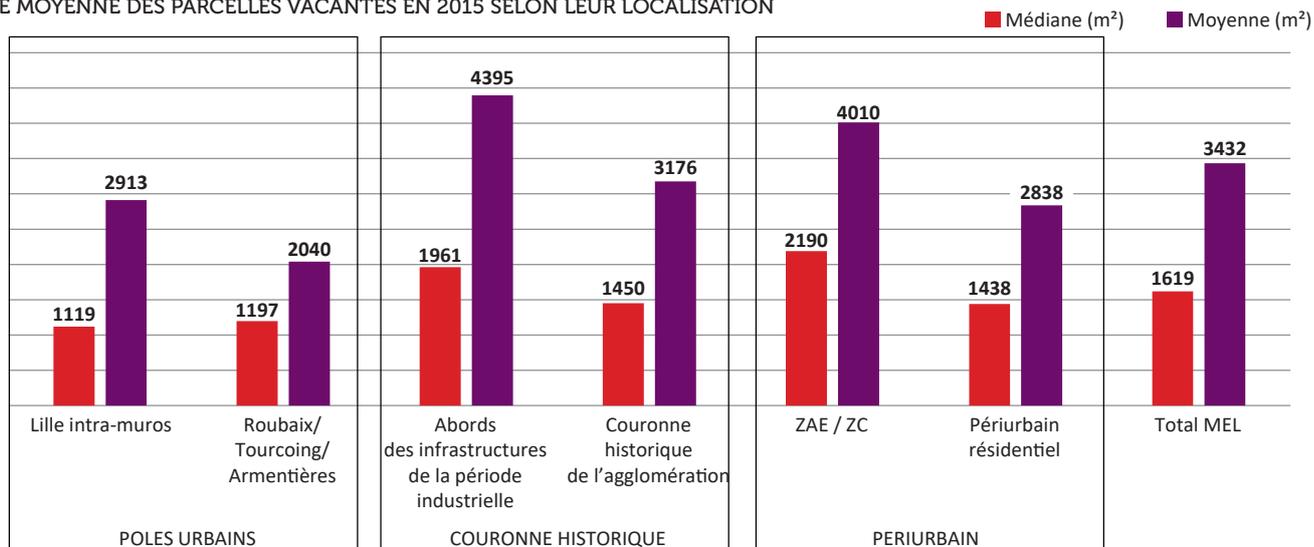
### RÉPARTITION DE LA SURFACE FONCIÈRE VACANTE EN 2015 SELON LA DURÉE D'INOCCUPATION



### LA VACANCE FONCIÈRE EST PLUS DURABLEMENT INSTALLÉE DANS CERTAINS SECTEURS MÉTROPOLITAINS QUE D'AUTRES



## TAILLE MOYENNE DES PARCELLES VACANTES EN 2015 SELON LEUR LOCALISATION



### Les fonciers vacants par leur taille

Les pôles urbains ont les délaissés les plus petits si l'on en croit leur taille médiane. En cœur de ville on trouve ainsi plus souvent des dents creuses que de grands tènements en friche. Le fait que celles-ci existent néanmoins ponctuellement, la friche de la gare Saint-Sauveur en est le meilleur exemple, explique la taille moyenne des parcelles vacantes largement supérieure.

On trouve les terrains vacants les plus grands le long des infrastructures de la période industrielle et dans les zones d'activités économiques et commerciales périphériques : de grandes voire très grandes friches d'un côté, de grands voire très grands terrains nus disponibles dans les zones d'activités.

### La pollution des sols contribue à maintenir la vacance

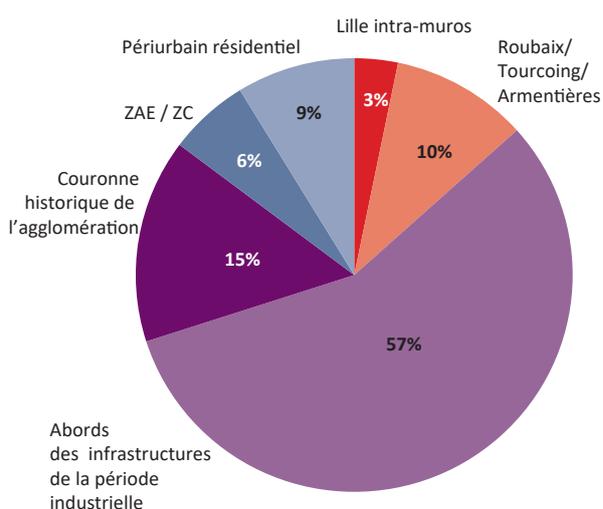
Les ¾ des sites potentiellement pollués de la métropole sont concentrés dans la partie historique de l'agglomération, dont près de la moitié dans les 4 pôles urbains et le reste dans leur couronne. Parmi ces sites identifiés, une certaine partie sont des friches ou délaissés urbains en 2015.

Plus de la moitié de ces terrains à la fois vacants et pollués se trouvent aux abords des voies d'eau ou chemins de fer de la période industrielle. Ils sont également surreprésentés dans les pôles de Roubaix, Tourcoing et Armentières, où la pollution des sols semble freiner le renouvellement urbain jusque dans ces cœurs de ville.

Bien que sur Lille intra-muros soient recensés presque autant de sites potentiellement pollués que les trois autres pôles réunis, peu d'entre eux sont des fonciers vacants en 2015. Il est probable que la dynamique du marché immobilier lillois rend plus facile et rentable le recyclage de ses sites pollués, ce qui n'est pas toujours le cas à Roubaix, Tourcoing et Armentières où la dépollution peut représenter un coût trop important par rapport aux prix de sortie des produits immobiliers envisagés.

Les cartes des pages suivantes montrent que les friches potentiellement polluées comme celles les plus anciennes sont concentrées sur les quelques mêmes secteurs de la métropole. La pollution des friches constitue donc un des premiers freins à leur réoccupation.

### RÉPARTITION DES SITES À LA FOIS VACANTS ET POTENTIELLEMENT POLLUÉS AU SEIN DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

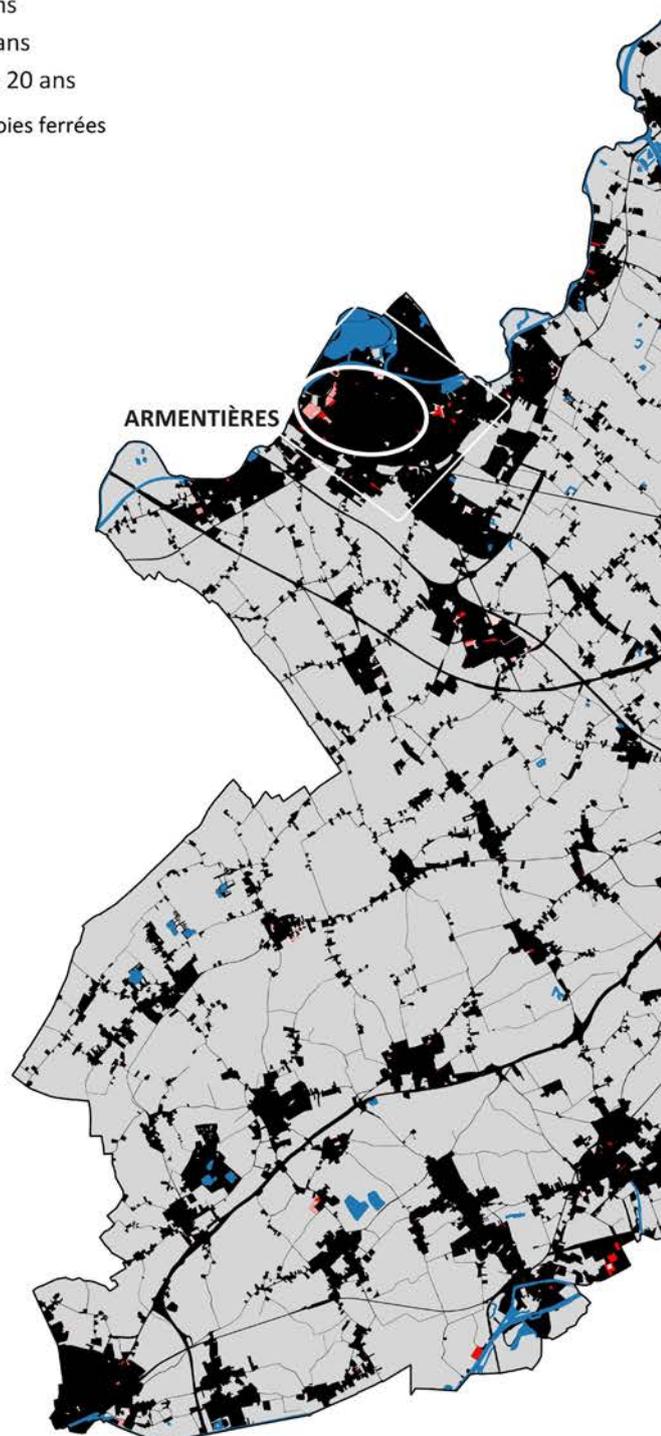


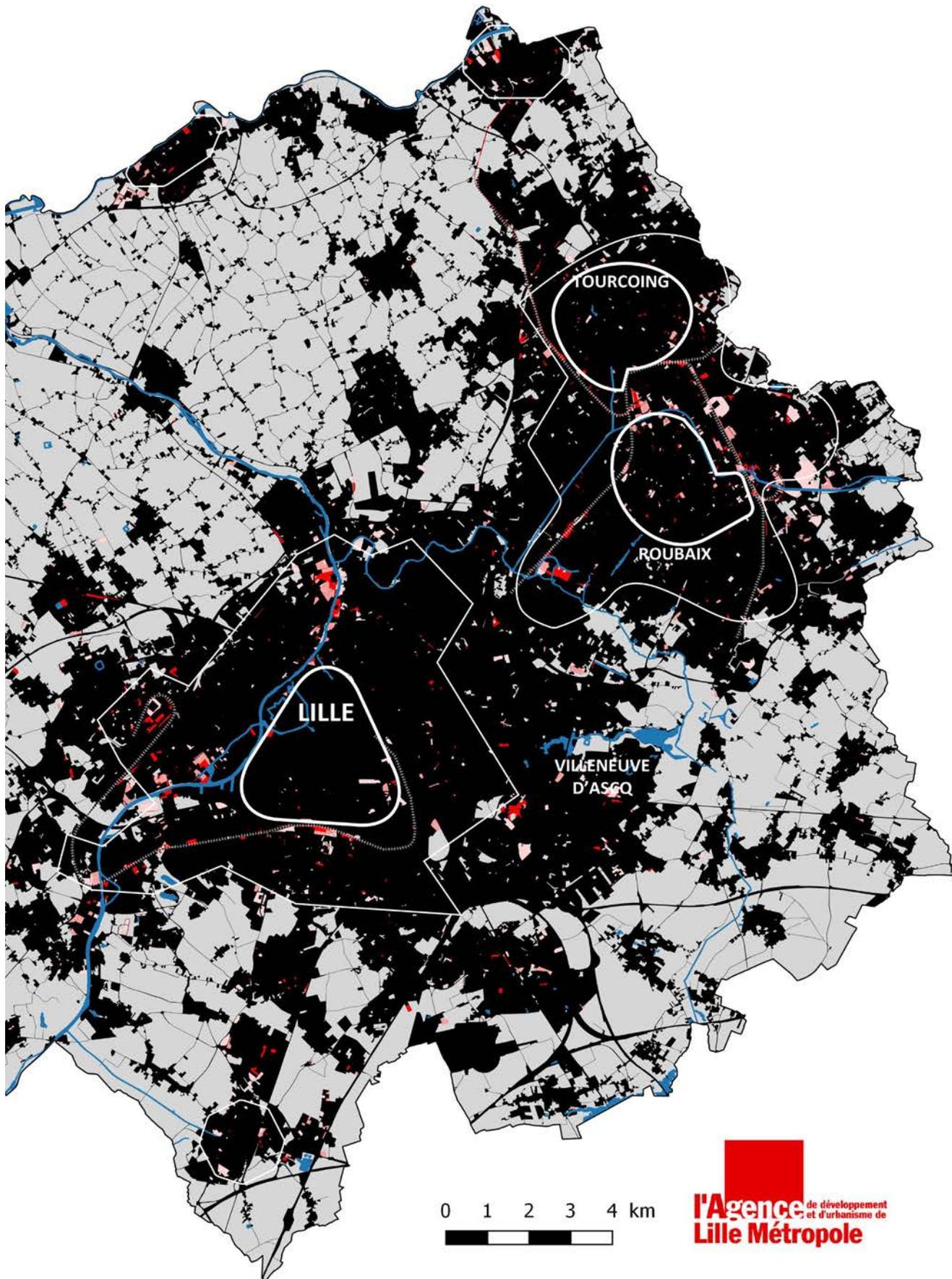
## L'ÂGE DES TERRAINS VACANTS

Durée d'inoccupation des terrains vacants en 2015

- depuis 2 à 7 ans
- depuis 7 à 20 ans
- depuis plus de 20 ans
- Voies d'eau et voies ferrées

Source : OCCSOL 2015

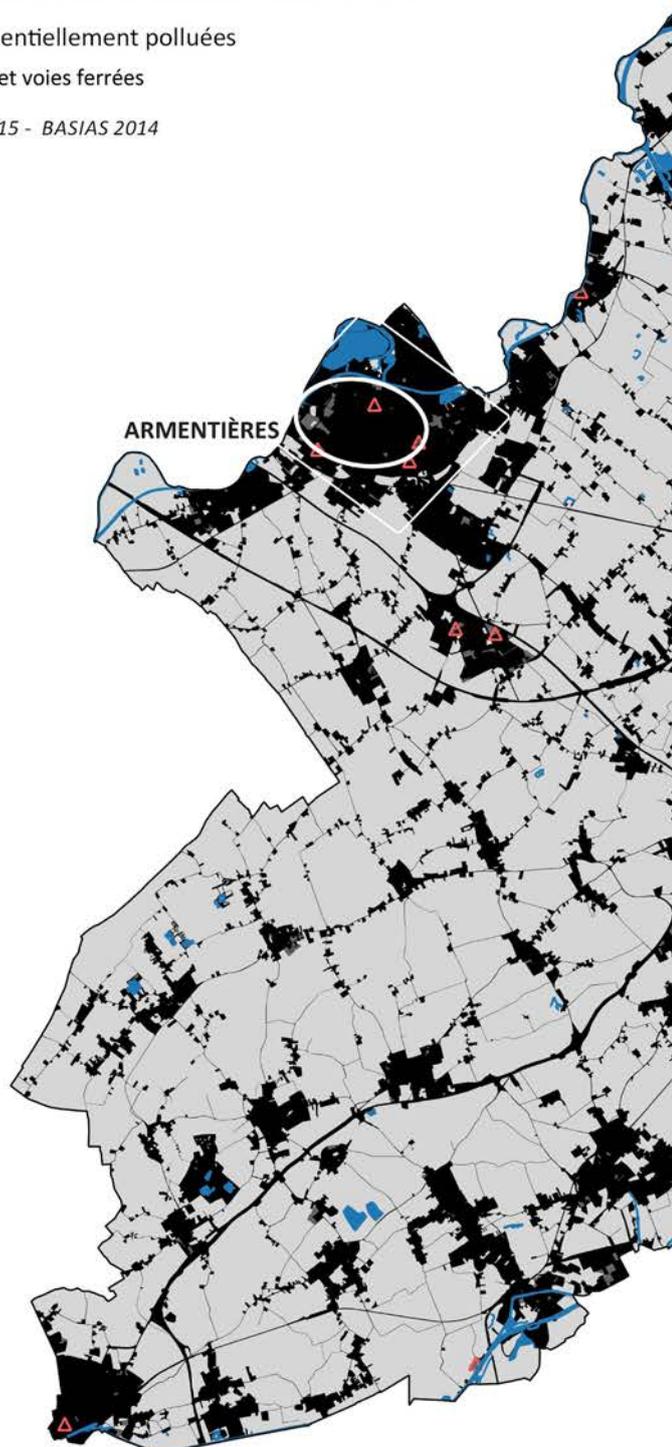


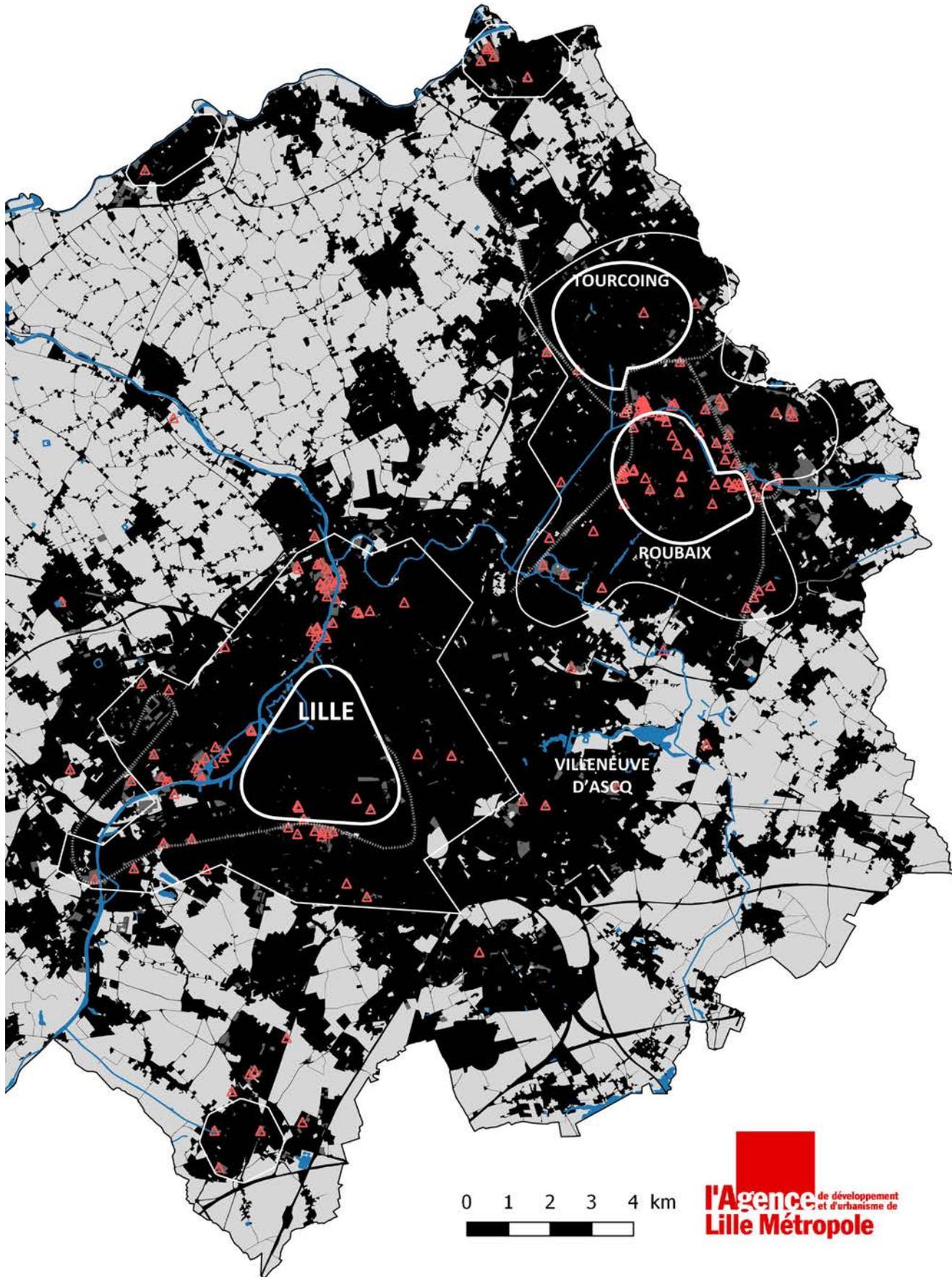


## LA POLLUTION DES TERRAINS VACANTS

- Ensemble des friches et délaissés urbains en 2015
- △ Friches potentiellement polluées
- Voies d'eau et voies ferrées

Source : OCCSOL 2015 - BASIAS 2014





## DURÉE D'INOCCUPATION

- 2 à 7 ans
- 7 à 20 ans
- plus de 20 ans

### Pollution

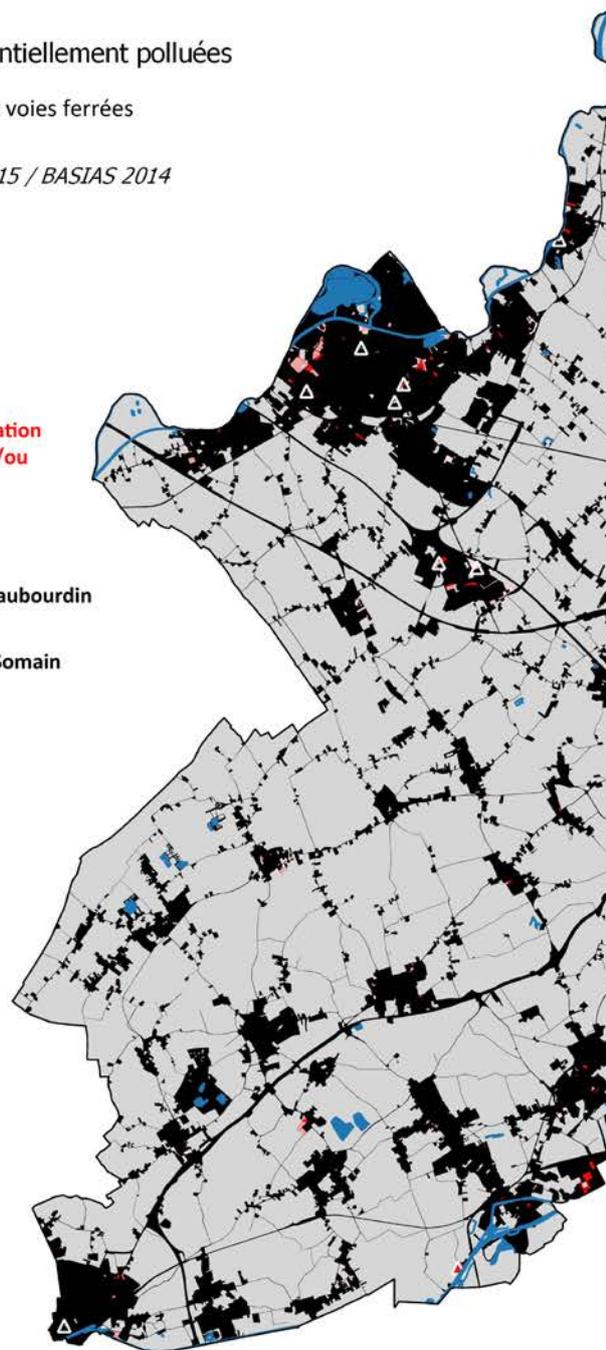
- Fiches potentiellement polluées
- Voies d'eau et voies ferrées

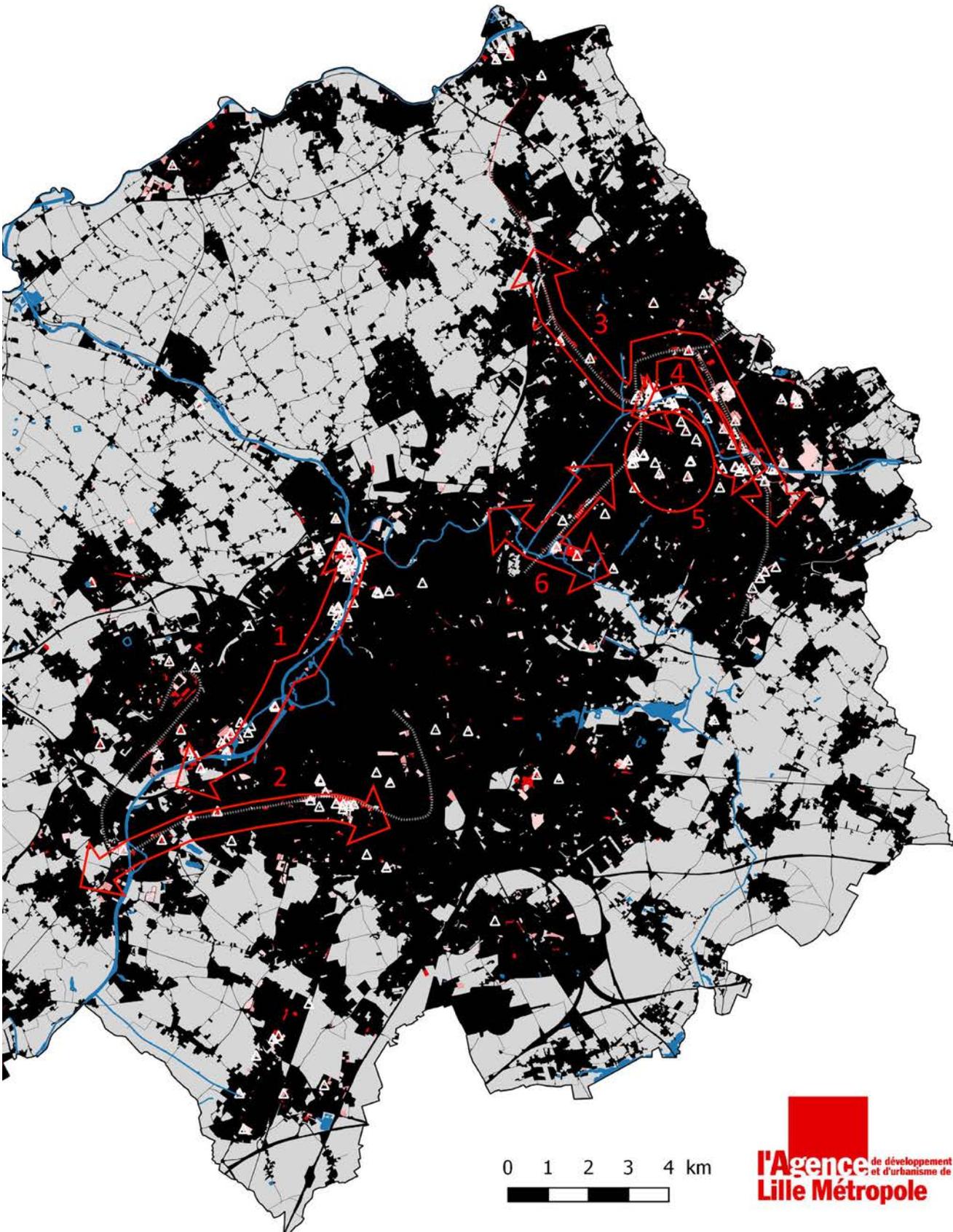
Source : OCCSOL 2015 / BASIAS 2014



**Principaux secteurs de concentration  
des friches les plus anciennes et/ou  
potentiellement polluées :**

1. Canal de la Deûle
2. Voie ferrée Lille sud - Loos - Haubourdin
3. Ancienne voie ferrée Halluin-Somain
4. Canal de Roubaix
5. Centre de Roubaix
6. La Marque





## A qui appartiennent les 1 000 ha de foncier délaissé ou en friche de la métropole ?

Les intérêts des propriétaires des biens constituent une clé de lecture pour comprendre pourquoi un espace est laissé vacant.

Sur les 1 000 ha de terrains vacants de la métropole :

- > un tiers appartient aux collectivités locales (communes, MEL, département, région...) ou à l'État ;
- > environ 40% sont détenus par des personnes morales privées (notamment des entreprises mais aussi des aménageurs) ;
- > 20 % le sont par des établissements publics (SNCF, EPF...) ou des bailleurs sociaux ;
- > enfin 7% reviennent à des particuliers privés.

Cette répartition varie cependant en fonction des contextes. Dans l'ensemble, les terrains vacants se situant dans l'agglomération (centres urbains et couronne) sont plutôt détenus par des personnes publiques ou parapubliques :

- > essentiellement les collectivités et les bailleurs HLM dans les villes-centres ;
- > surtout des collectivités et des établissements publics (EPF, SNCF...) dans la couronne urbaine.

A l'inverse, les terrains vacants se situant en périphérie sont plutôt détenus par des personnes privées :

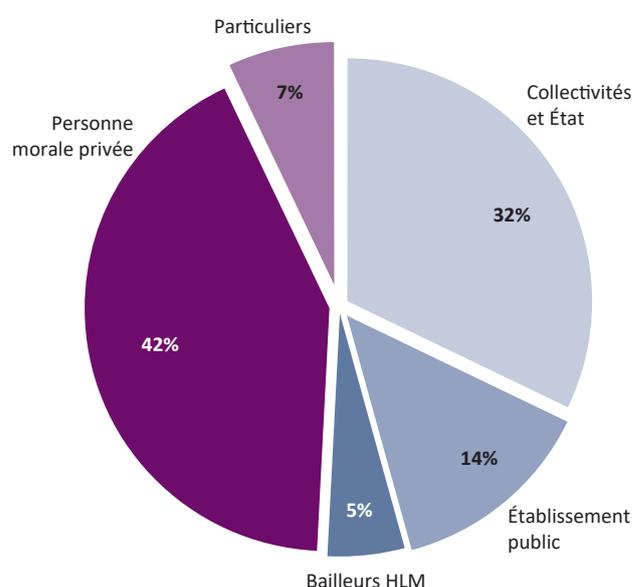
- > 2/3 de celles se situant dans les ZAE et ZC appartiennent à des personnes morales privées (entreprises, SCI...) ;
- > les territoires résidentiels du périurbain sont les seuls dans lesquels les particuliers possèdent une part significative (20%) de ces terrains.

Ces spécificités renforcent et confirment les constats précédents d'une grande diversité des formes de vacance du foncier dans la métropole.

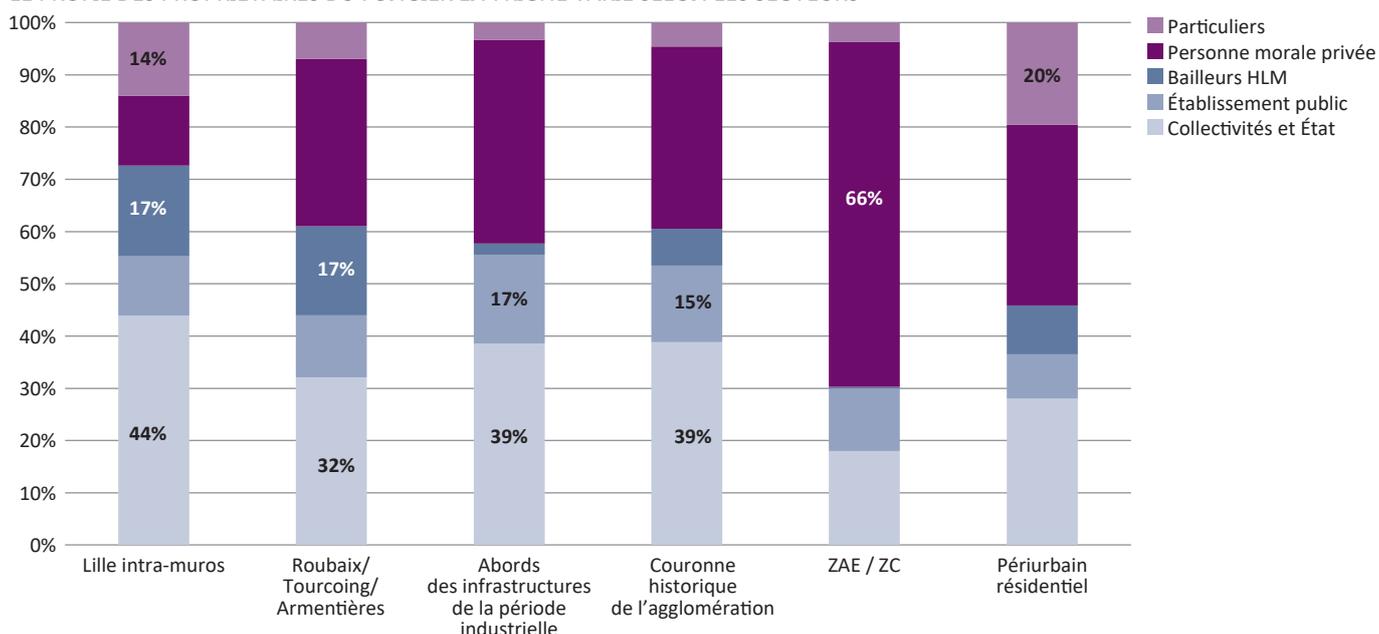
Ainsi, les distinctions liées aux caractéristiques spatiales de ces espaces et les intérêts de leur propriétaire, constituent deux variables explicatives possibles du phénomène de vacance constaté.

Parmi les situations de vacance foncière dans la métropole, on trouve par exemple des sociétés propriétaires de grands fonciers en attente de trouver preneur dans les ZAE ; des SEM qui cherchent à commercialiser les différents lots des ZAC dont elles ont la charge ; des particuliers délaissant des petits terrains dans des communes périurbaines ; des friches ferroviaires de la SNCF ; d'anciennes friches industrielles recyclées par l'EPF ; des bailleurs HLM acquérant des terrains permettant leur développement au cœur des villes denses...

RÉPARTITION DU FONCIER EN FRICHE OU DÉLAISSÉ SUR LA MEL SELON LE TYPE DE PROPRIÉTAIRE



LE PROFIL DES PROPRIÉTAIRES DU FONCIER EN FRICHE VARIE SELON LES SECTEURS



**COMPRENDRE LES INTÉRÊTS ET LES LOGIQUES DES DIFFÉRENTS PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS VACANTS : ZOOM SUR LE VERSANT NORD-EST DE LA MÉTROPOLE**

Le versant nord-est de la métropole est l'un des territoires qui illustre le mieux les constats précédents. Le déplacement de la vacance foncière à l'échelle métropolitaine depuis 50 ans l'a touché en premier lieu.

En croisant la typologie des propriétaires de terrains vacants avec la durée d'inoccupation de leur bien, il est possible de formuler des hypothèses concernant les intérêts de chacun.

Si les **collectivités locales** possèdent globalement du foncier vacant depuis le moins longtemps, c'est que ces biens sont considérés comme supports d'aménagements futurs. La puissance publique assure un rôle de portage foncier préparatoire au projet urbain, qui se doit d'être le plus court possible dans un souci d'économie. Or, les deux autres colonnes semblent indiquer que cette volonté de portage public rapide est difficile sur ce territoire : les collectivités possèdent ainsi 1/4 des friches datant de 7 à 20 ans, et près de 15% des plus anciennes.

Les personnes morales privées devancent les collectivités locales dans la propriété du foncier vacant, surtout sur les plus anciens. Deux situations peuvent être distinguées :

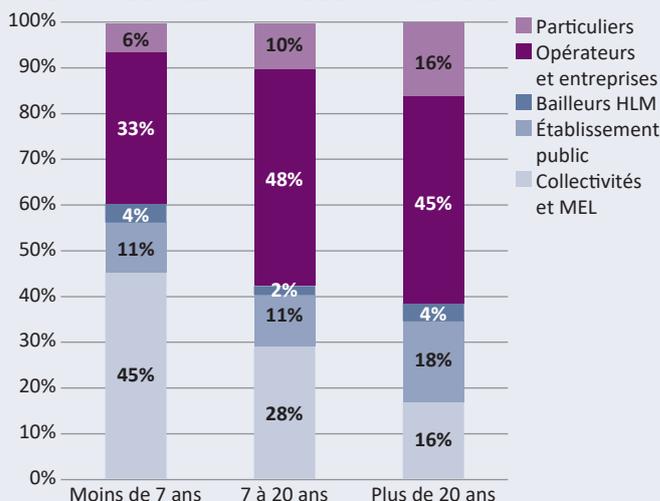
- > des **sociétés privées** propriétaires de friches sans intention de les réoccuper ou de les céder;
- > les **aménageurs** constituent une part majeure des propriétaires de foncier vacant depuis moins de 7 ans, dont ils ont la concession en vue de leur aménagement. Or leur mission peut déborder, notamment dans un contexte de marché déprimé, questionnant leur capacité à assumer les surcoûts de gestion. C'est le cas de la ZAC de l'Union, dont une partie est vacante depuis maintenant 15 à 20 ans.

Les **établissements publics** détiennent une part non négligeable des fonciers vacants depuis des durées courtes et moyennes. L'EPF en fait partie, assurant sur ce territoire une fonction essentielle de recyclage de fonciers dégradés et de portage en amont de projets d'aménagement, sur une durée qui dépasse souvent les délais escomptés.

Mais c'est surtout sur la propriété des friches de plus de 20 ans que ces établissements publics sont surreprésentés. Une des raisons tient certainement à l'importance des friches infrastructurelles et des voies ferrées désaffectées propriétés de la SNCF. La persistance de la vacance de ces espaces peut s'expliquer par les difficultés techniques inhérentes à la mutation des infrastructures ou aux difficultés pour anticiper la nature de leur reconversion.

Enfin, les **particuliers** sont un dernier type important de propriétaires à considérer : plus les friches sont anciennes, et plus leur place est importante. L'intérêt des particuliers n'est certainement pas de laisser leur bien se dégrader. L'importance de la vacance de très long terme pour ce type de propriétaires est plus probablement liée aux difficultés pour l'identifier (mort sans succession, propriétaire inconnu...) ou fait suite à des conflits de copropriété. C'est pourquoi il est très difficile d'agir massivement sur ces espaces qui ne peuvent être abordés qu'au cas par cas. Pourtant, ces lieux en situation de blocage ou d'abandon manifeste contribuent de façon première à la dégradation du cadre de vie local.

**RÉPARTITION DU FONCIER VACANT DE COURTE, MOYENNE OU LONGUE DURÉE PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE**



Source : OCCSOL 1950-2015 / MAJIC 2016

## LA VACANCE RÉSIDENTIELLE

Selon le recensement 2014 de l'INSEE, la vacance représenterait 7% des 500 000 résidences principales de la MEL, soit environ 35 000 logements. Or la vacance d'un logement n'est anormale qu'au-delà d'une certaine durée nécessaire à la transition entre un occupant et un autre. Cette vacance dite frictionnelle participe au fonctionnement normal du marché local du logement. Un tel marché est même considéré comme sain uniquement au-dessus d'un certain seuil correspondant plus ou moins à 5% du parc.

On peut considérer qu'une vacance inférieure ou égale à deux ans n'est pas anormale. Si l'on ne conserve que la vacance structurelle (de 3 à 5 ans et au-delà de 5 ans), ce ne sont plus que 2,5% du parc métropolitain qui sont concernés soit environ 12 500 logements.

### Une vacance concentrée dans les pôles urbains

#### PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS HUIT MÉTROPOLIS FRANÇAISES

Métropoles	Nantes	Bordeaux	Rennes	Lille	Toulouse	Strasbourg	Lyon	Nancy
Part des logements vacants	5,4%	5,5%	5,9%	7,0%	7,1%	7,2%	7,4%	9,3%

Source : Insee 2015

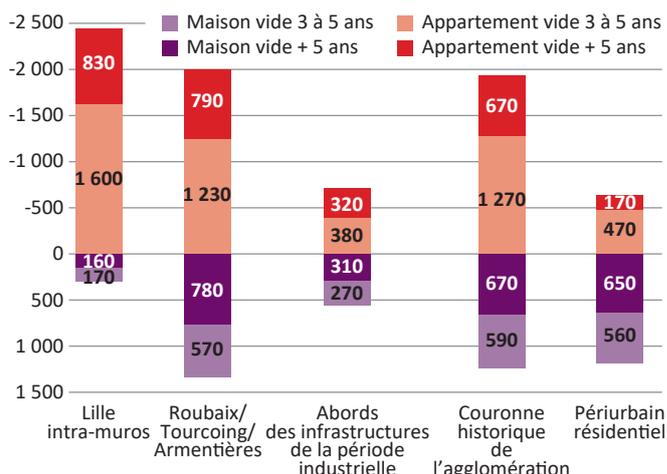
Contrairement à certaines représentations courantes qui considèrent la vacance des logements comme un trait saillant et distinctif de la métropole lilloise, ce taux n'est pas très différent de celui d'autres métropoles françaises. L'impression d'une vacance massive provient de leur concentration au sein des 4 principaux pôles urbains. Les logements vacants depuis au moins 3 ans représentent 3,5% du parc lillois et 4,5% de celui de Roubaix, Tourcoing, et Armentières.

Ce sont essentiellement des appartements à Lille, et beaucoup plus de maisons pour les 3 autres villes, mais à chaque fois plutôt dans le parc ancien

Bien qu'inférieur, le nombre de logements vacants de longue durée à Lille reste important et peut surprendre, dans un contexte de marché immobilier tendu. L'obsolescence d'une partie du parc, l'inaccessibilité de certains appartements situés au-dessus de commerces ou la part importante des entreprises comme propriétaires de logements souvent inoccupés en sont des éléments d'explication.

A Roubaix, Tourcoing ou Armentières, en plus d'une proportion d'appartements vacants comparable à Lille s'ajoute les nombreuses maisons du parc ouvrier ancien, très souvent obsolètes voire dégradées ou au propriétaire inconnu.

#### LES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS DANS LA MÉTROPOLIS : RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPOLOGIE ET DURÉE D'INOCUPATION



Source : MAJIC 2016

### La maison ouvrière ancienne

Le taux de vacance structurelle est beaucoup plus faible dans la couronne des pôles urbains avec seulement 2% du parc concerné, mais il représente un stock important comparable à celui des 3 pôles de Roubaix, Tourcoing et Armentières réunis, composé d'une part de maisons plutôt anciennes et d'autre part d'appartements plutôt récents.

Enfin, 1% du parc de logements des secteurs résidentiels périurbains de la métropole est vacant de longue durée. Bien que très faible, il s'agit aussi ici surtout de maisons plutôt dans l'ancien.

La forme urbaine de la maison individuelle ancienne datée du début du XX<sup>e</sup> siècle semble ainsi être tout particulièrement touchée par un phénomène de vacance de longue durée, et ceci quel que soit le contexte dans lequel elle se trouve.

Ainsi le problème de la vacance structurelle des logements semble se situer à la croisée de deux lectures :

- › Comme pour les friches, l'ampleur du phénomène varie en fonction des dynamiques urbaines et des différences d'attractivité résidentielle entre les différents grands secteurs du territoire (pôles urbains, puis couronne, puis périurbain) ;
- › Pour autant certaines formes d'habitat comme la maison ouvrière ancienne semblent structurellement touchées par la vacance de longue durée et ceci quel que soit le contexte dans lequel elle se situe (un peu moins à Lille néanmoins). L'obsolescence liée à la faible qualité constructive et la difficile adaptation aux standards de confort actuels peuvent expliquer ce constat.

DATE DE CONSTRUCTION MÉDIANE DES LOGEMENTS VACANTS SELON LE CONTEXTE URBAIN

	CENTRES URBAINS		COURONNE DES CENTRES		PÉRIPHÉRIE
	Lille intra-muros	Roubaix / Tourcoing / Armentières	Abords des infrastructures de la période industrielle	Autres communes mixtes de l'agglomération	Périurbain résidentiel
Maison vide depuis plus de 5 ans	1890	1896	1900	1910	1921
Maison vide depuis 3 à 5 ans	1889	1900	1906	1920	1926
Appartement vide depuis plus de 5 ans	1900	1925	1926	1934	1975
Appartement vide 3 à 5 ans	1900	1914	1939	1946	1974



Maisons vacants sur la rue de faubourg de Roubaix depuis au moins 3 ans, suite à l'expropriation en préparation de l'opération d'aménagement Pépinières à Lille

© ADULM

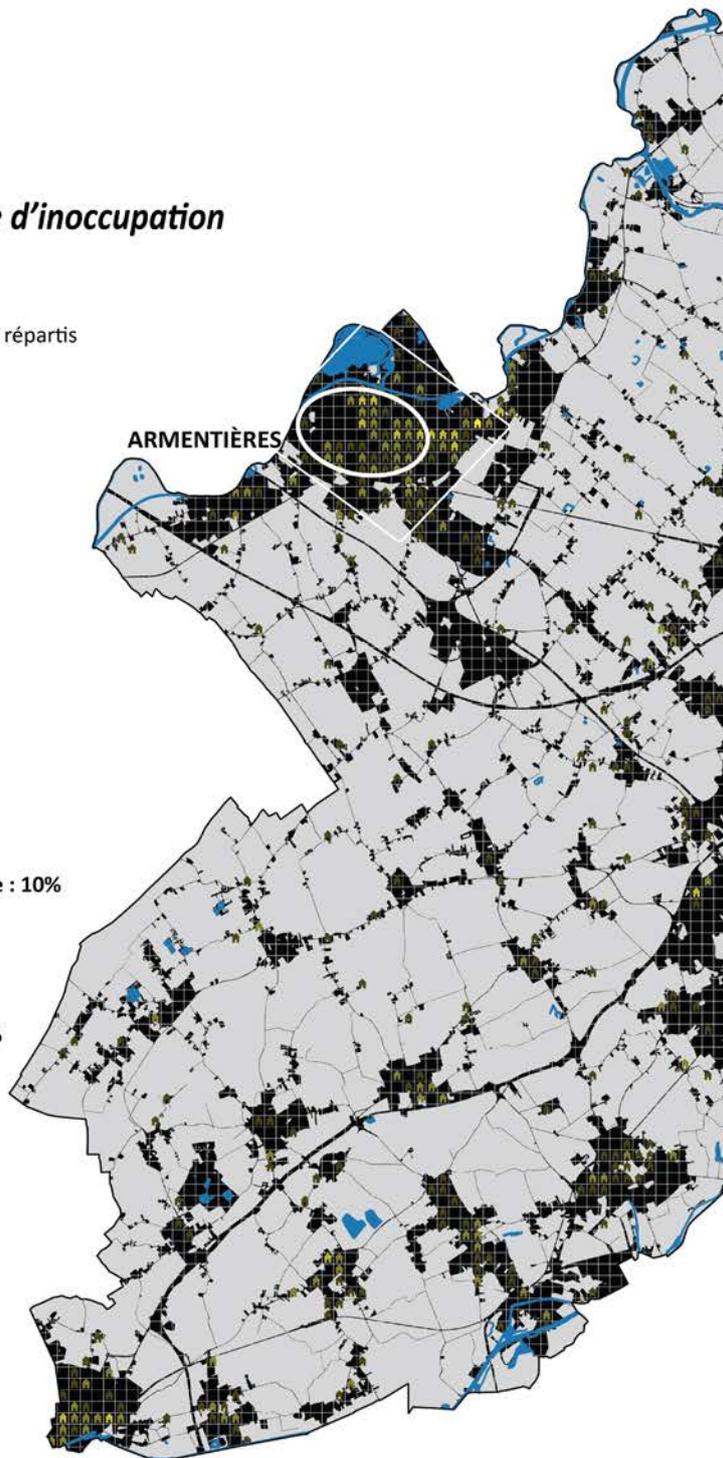
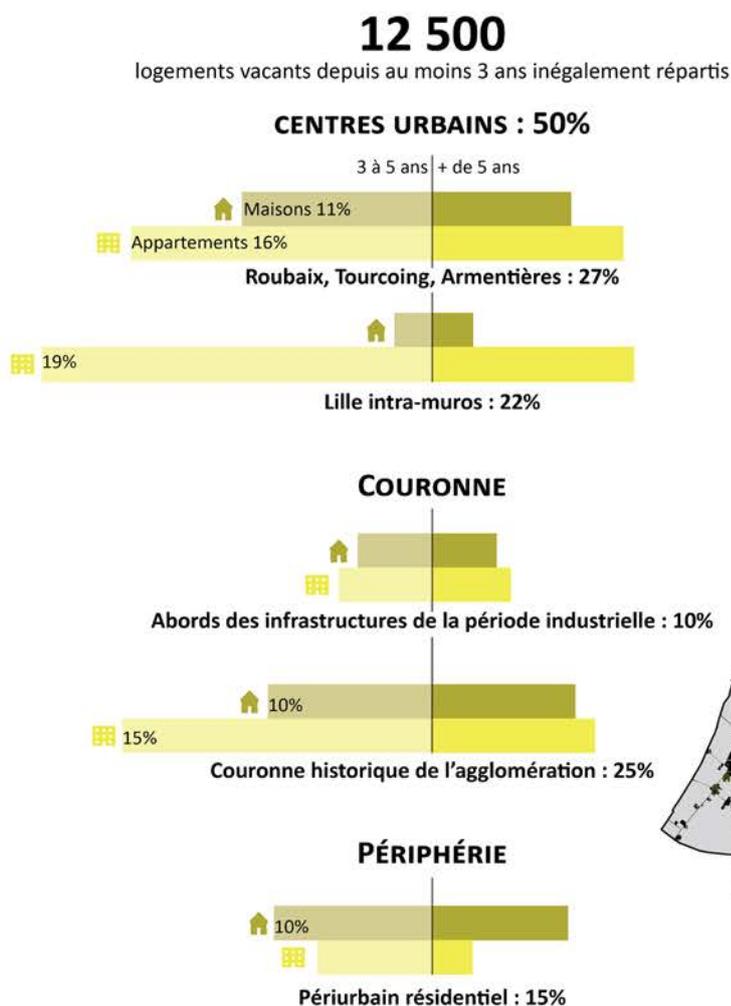
# DENSITÉ DES LOGEMENTS VACANTS

Nombre de maisons vacantes depuis au moins 3 ans par carreau de 200 x 200m

-  1
-  - de 5
-  - de 10
-  + de 10

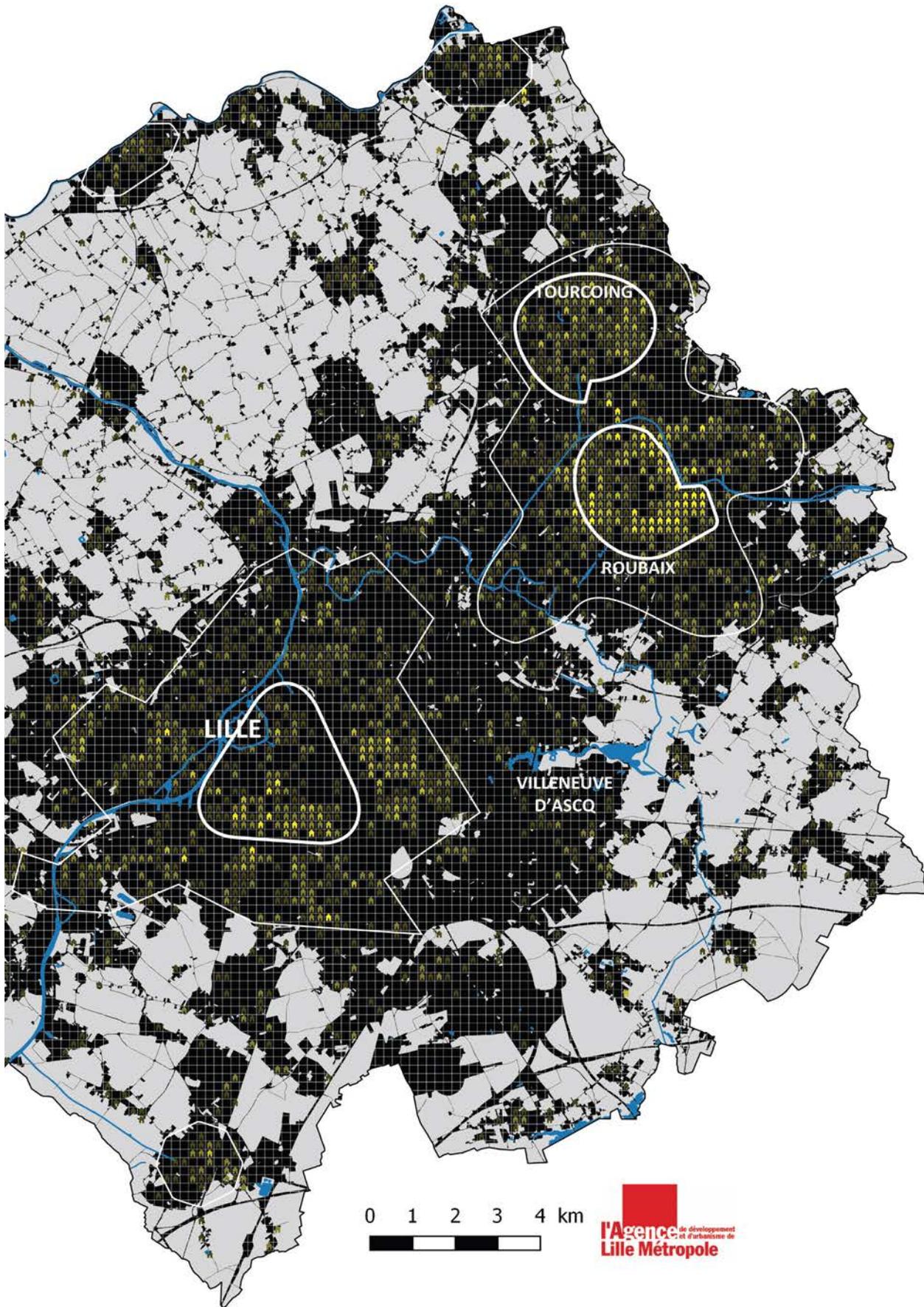
Source : MAJIC 2016/ Traitement ADULM

## Répartition selon le type urbain et la durée d'inoccupation



**Note de lecture** : la moitié des logements vacants depuis au moins 3 ans dans la métropole sont situés dans les centres urbains, dont 22% à Lille intra-muros et 27% à Roubaix, Tourcoing ou Armentières. Sur les 22% de Lille, 19 sont des appartements, dont la plus grande partie est inoccupée depuis 3 à 5 ans.

Source : MAJIC 2016/ Traitement ADULM

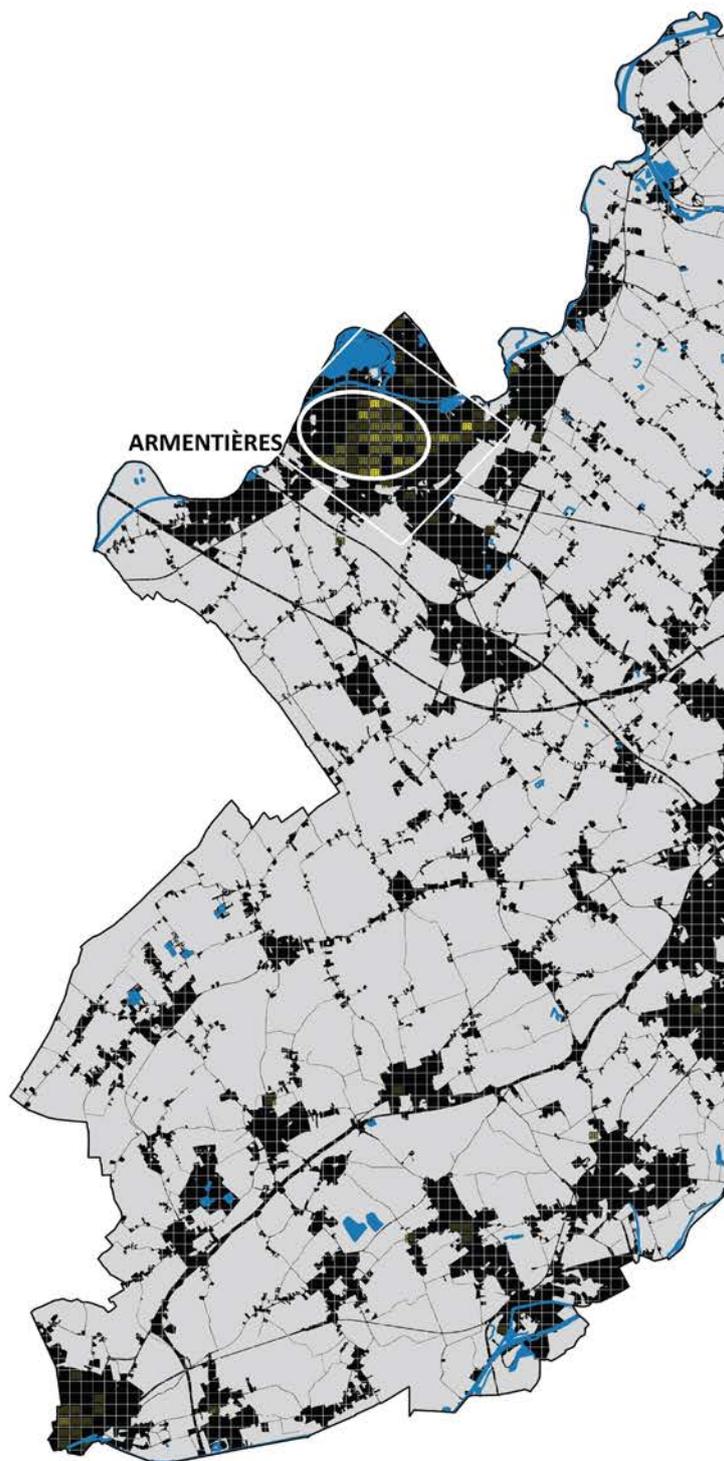


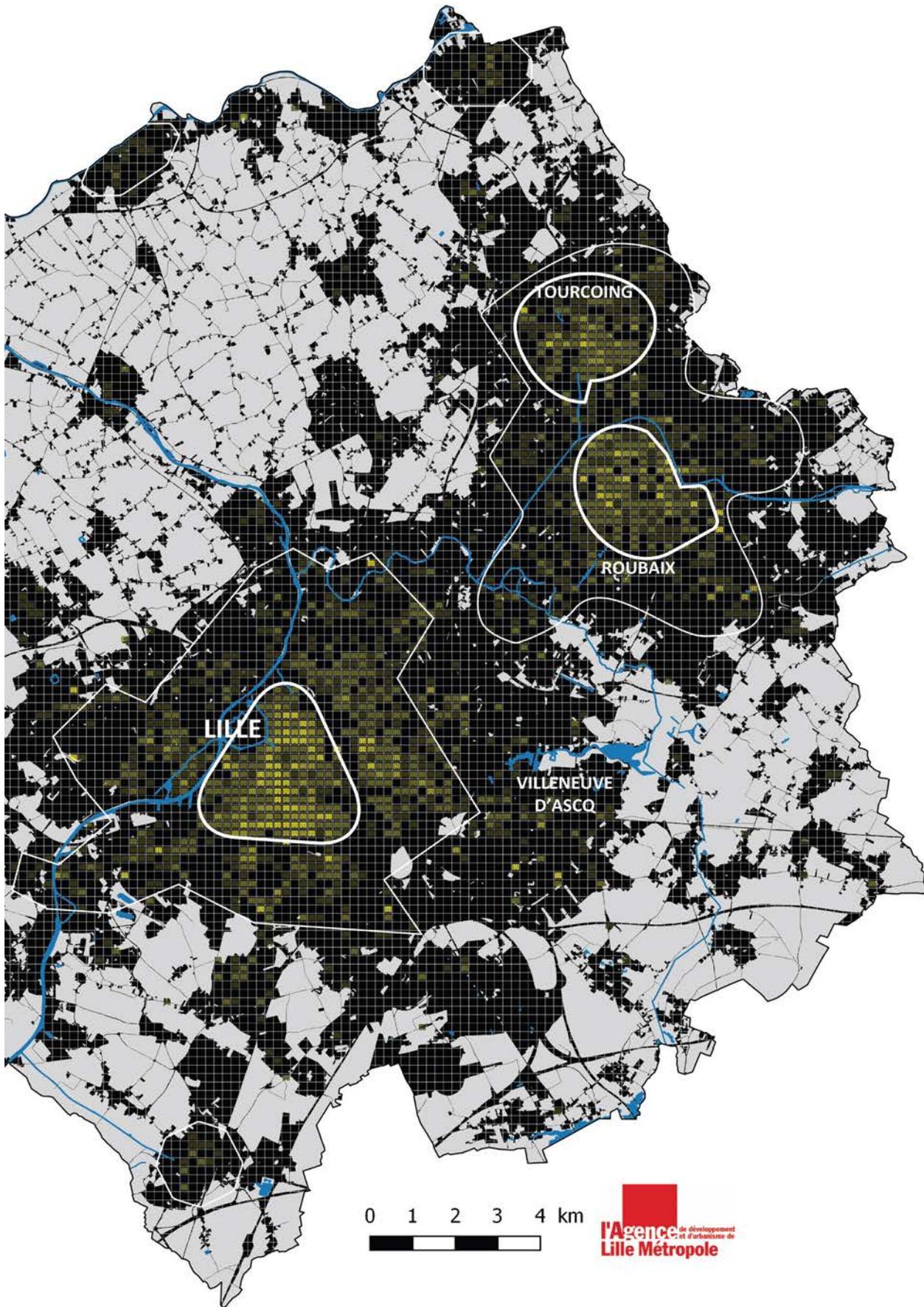
## DENSITÉ DE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE DURABLE

Nombre d'appartements vacants depuis au moins 3 ans par carreau de 200 x 200m

- 1 à 2
- - de 10
- - de 20
- + de 20

Source : MAJIC 2016/ Traitement ADULM





## Qui possède un logement vacant ?

Un peu moins de la moitié de l'ensemble des logements vacants depuis au moins 3 ans dans la MEL a comme propriétaire un particulier. Ceux-ci sont même largement majoritaires si l'on ne considère que les maisons.

La même proportion de ces logements est détenue soit par un bailleur HLM, soit par une personne morale privée (entreprise, aménageur, SCI...) A l'inverse, ces deux catégories sont plus souvent propriétaires d'appartements que de maisons.

A Lille intra-muros, près de 2 500 appartement sont vacants depuis au moins 3 ans dont près de la moitié appartient à un bailleur HLM ou une personne morale privée. Encore une fois, ce chiffre important contraste avec un marché du logement très tendu et renvoie à de multiples hypothèses : stratégie des bailleurs, vacance au-dessus de commerces, parc inoccupé d'entreprises privées ?

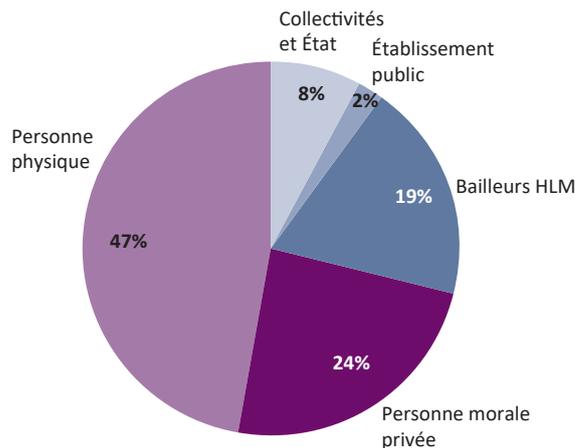
A Roubaix, Tourcoing et Armentières, ce sont 2 000 appartements qui sont inoccupés depuis au moins 3 ans dont la majorité appartenant aussi à des bailleurs sociaux ou personnes morales privées. Or dans ce contexte de marché immobilier plus détendu, les causes doivent plutôt être cherchées dans la faible attractivité du parc HLM ou dans la part détenue par des opérateurs parapublics en charge de renouvellement urbain.

A ces 2 000 appartements s'ajoutent dans ces 3 pôles urbains 1 300 maisons vacantes de longue durée détenues surtout par des particuliers. Ces maisons peuvent se trouver en situation de blocage, rendant difficile voire impossible l'identification du propriétaire, et/ou être dégradées, posant parfois des problèmes de salubrité publique que la collectivité doit maîtriser d'urgence.

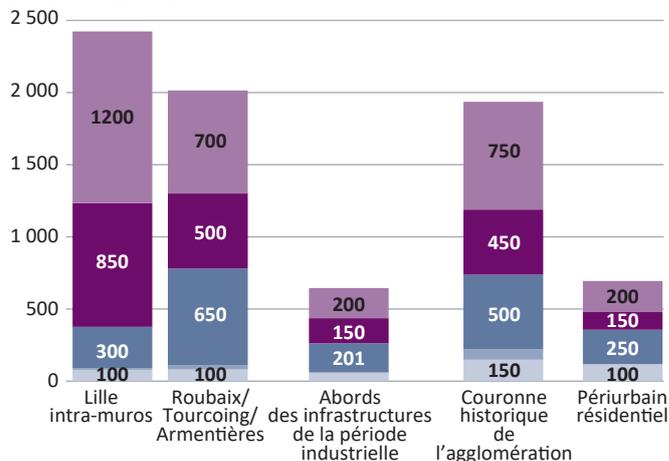
Ainsi, parmi l'ensemble des logements vacants de la métropole détenus par une collectivité ou l'État, 1 sur 5 est une maison d'un de ces 3 pôles urbains. L'enjeu de contenir la dégradation engagée d'un logement afin de ne pas la diffuser aux alentours semble constituer l'un des principaux motifs d'acquisition de logements vacants par les collectivités.

En dehors des pôles urbains, les mêmes constats s'appliquent : les maisons vacantes sont surtout propriété de particuliers et la part la plus importante des appartements durablement vides appartiennent au parc HLM.

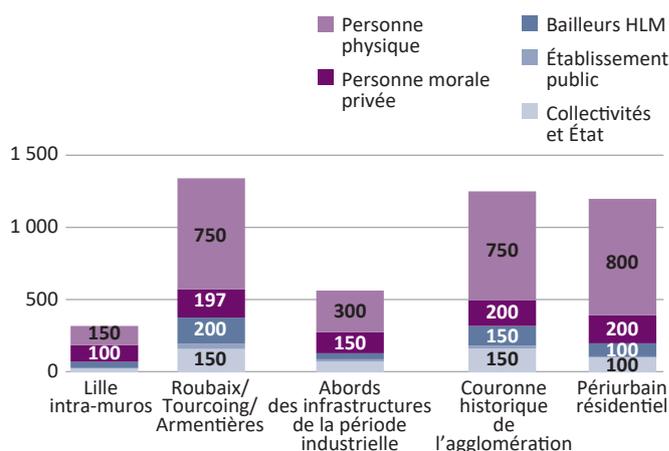
RÉPARTITION DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS AU MOINS 3 ANS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE



RÉPARTITION DES APPARTEMENTS VACANTS DEPUIS AU MOINS 3 ANS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE ET LOCALISATION



RÉPARTITION DES MAISONS VACANTES DEPUIS AU MOINS 3 ANS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE ET LOCALISATION





Maison vacante à Roubaix ©SPLA La fabrique des quartiers : dispositif de recyclage de l'habitat vacant dégradé (2017-2019)



Logements vacants au-dessus d'un commerce dans la rue Esquermoise, dans le Vieux-Lille en 2018 ©ADULM

## LA VACANCE DANS LE BÂTI À VOCATION ÉCONOMIQUE

Les locaux économiques ou locaux d'activités désignent ici l'ensemble des locaux bâtis destinés à l'exercice d'activités économiques. Ces espaces et ces activités peuvent être de natures diverses : bureaux, petits commerces, ateliers, usines, grandes surfaces commerciales, logistique... Lorsqu'un de ces locaux perd son usage économique, l'administration fiscale le recense comme local vacant, et la nature de son activité initiale disparaît dans beaucoup de cas. C'est pour cette raison que la vacance économique sera observée dans ce chapitre dans sa globalité, sans pouvoir distinguer les différents types fonctionnels. En revanche, la surface de ces espaces et leur date de construction permettront d'identifier différents types architecturaux.

Comme pour le foncier ou le logement, la vacance des locaux économiques n'est pas anormale en soi. Le seuil retenu pour évaluer la vacance économique structurelle est une durée supérieure à 5 ans. Ce seuil peut paraître haut pour certains locaux, comme un commerce en centre-ville pour lequel 2 ou 3 ans d'inoccupation suffiraient pour parler de vacance structurelle. En revanche, c'est un délai de rotation acceptable sur le marché de l'immobilier tertiaire ou industriel, notamment dans les zones d'activités périphériques.

Les chiffres de la vacance économique structurelle présentés ci-après peuvent donc être considérés comme prudents.

## Une répartition inégale sur le territoire métropolitain

Les données foncières de 2016 permettent d'estimer à 1 000 000 de m<sup>2</sup> la surface vacante depuis plus de 5 ans des locaux économiques de la métropole. Cette estimation est à manier avec précautions du fait de certaines limites du recensement. Néanmoins, elle donne un ordre de grandeur : ce chiffre représente 3,5 à 4% de l'ensemble de la surface métropolitaine bâtie dédiée à un usage économique. Elle permet aussi d'identifier un certain nombre de tendances au sein du territoire.

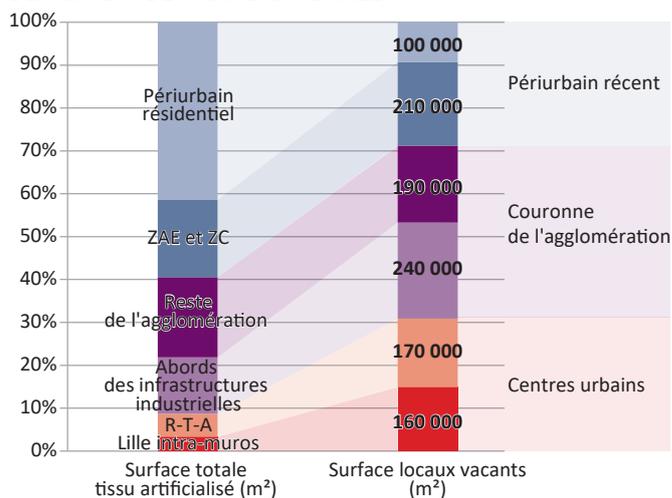
Tout d'abord, la vacance économique oppose l'agglomération historique (les centres urbains et leur couronne qui présentent des taux de vacance élevés) à la périphérie dont les ratios sont bien plus bas.

Dans l'agglomération, environ 6% de la surface économique est structurellement vacante :

- › Les 4 centres urbains de Lille, Roubaix, Tourcoing et Armentières présentent une vacance certes importante, mais très diffuse sur une grande partie de leur territoire. C'est pourquoi ils sont les territoires qui apparaissent le plus fortement sur la carte en page suivante.
- › Cependant c'est autour des infrastructures industrielles que l'on trouve les stocks les plus importants : 22% des locaux économiques vacants de la métropole y sont concentrés.

En périphérie, ce taux est plus de 2 fois plus faible, autour de 2,5%. Néanmoins, dans les zones d'activités économiques et commerciales, cela représente un stock comparable à ce qu'on trouve aux abords des anciennes infrastructures industrielles : 20% du total métropolitain.

RÉPARTITION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS VACANTS DEPUIS PLUS DE 5 ANS DANS LA MEL



### De très grands espaces...

Les 2/3 de la surface totale de ces espaces vacants sont constituées de locaux de taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, alors même qu'ils ne représentent que 5% du nombre de locaux.

Ils constituent une typologie spatiale bien particulière, comprenant notamment des espaces à vocation industrielle, logistique, voire de grandes surfaces commerciales. Pour cette raison, on les trouve en premier lieu dans les zones d'activités économiques et commerciales monofonctionnelles et le long des canaux et voies ferrées ayant structuré le développement industriel.

Ces grands espaces abandonnés se trouvent en deuxième lieu dans le tissu historique de l'agglomération, notamment dans la couronne de faubourgs autour des centres urbains ainsi qu'en leur cœur (sauf Lille), un phénomène qui s'explique par un tissu urbain construit autour de la fonction productive, avec de nombreux espaces industriels ou artisanaux touchés par le phénomène de désindustrialisation.

### ...et de très petits

A l'opposé du spectre, les locaux économiques vacants de moins de 100 m<sup>2</sup> représentent 7,5% de la surface vacante métropolitaine, mais 70% des locaux.

Cette vacance économique de petite taille semble surtout se manifester à Lille (3,5% de la surface totale et 40% des locaux).

Cette concentration est avant tout liée à l'intensité et la spécificité du tissu économique du cœur métropolitain, dont la nature des activités tertiaires et commerciales et leur inscription dans un tissu urbain dense et mixte, favorisent un découpage très fin des espaces et l'intrication des activités jusqu'à l'échelle du bâtiment.

La vacance économique constatée à Lille semble ainsi plus liée à la structure de son parc commercial et tertiaire qu'à un déficit d'attractivité.



Bureaux vacants à Euralille depuis au moins 5 ans en 2018 ©ADULM

# DENSITÉ DES LOCAUX ÉCONOMIQUES VACANTS

Surface cumulée des locaux économiques vacants depuis plus de 5 ans par carreau de 200 x 200m

- de 100 m<sup>2</sup>
- de 500 m<sup>2</sup>
- de 1000 m<sup>2</sup>
- de 2500 m<sup>2</sup>
- + de 2500 m<sup>2</sup>

Source : MAJIC 2016, Traitement ADULM

## Répartition selon le type urbain et la taille des locaux

### CENTRES URBAINS

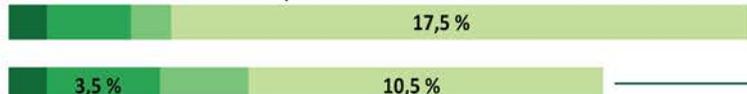
Roubaix, Tourcoing, Armentières : 16%



Lille intra-muros : 15%

### COURONNE

Abords des infrastructures de la période industrielle : 22%



Couronne historique de l'agglomération : 18%

### PÉRIPHÉRIE

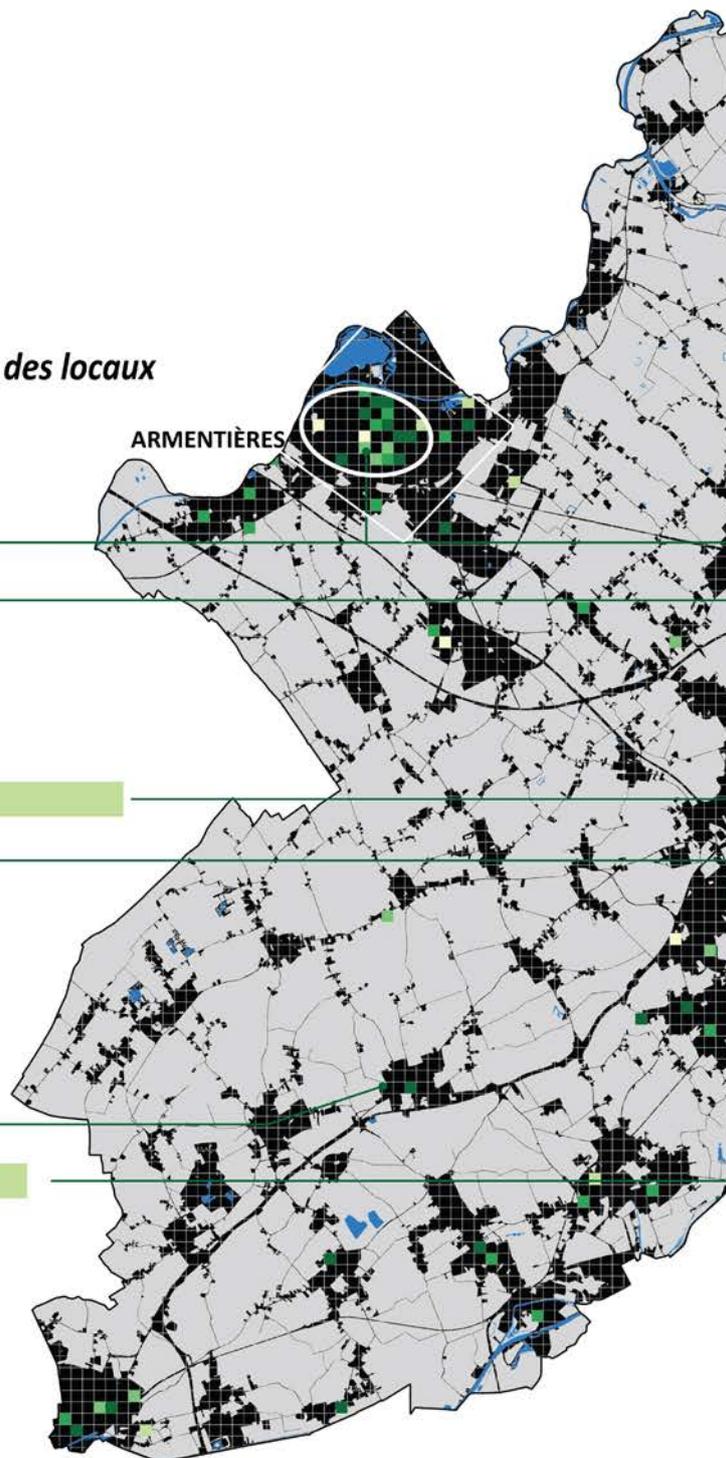
Périurbain résidentiel : 9%

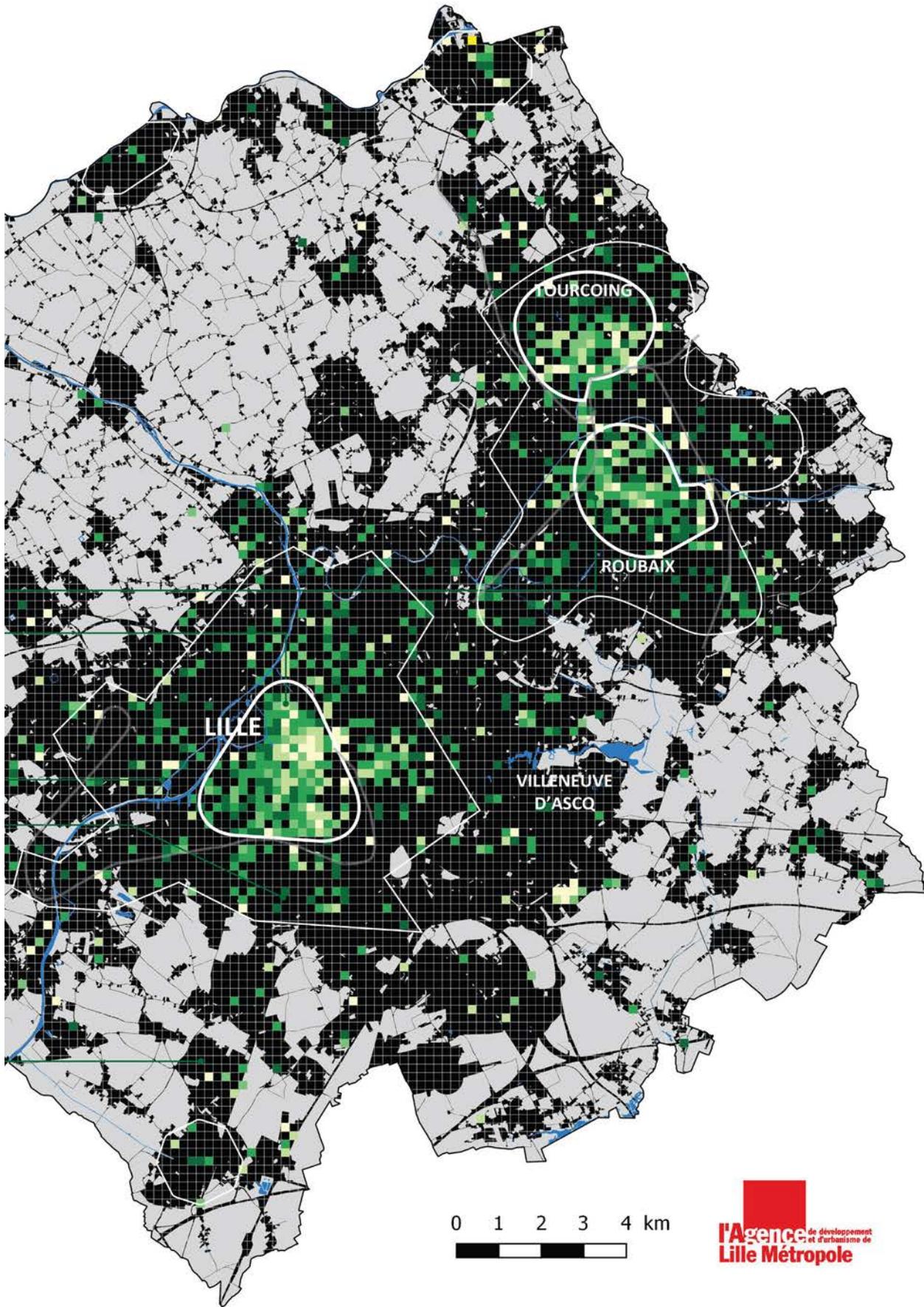


Zones d'activités économiques et commerciales périphériques : 20%

*Note de lecture* : 15% de la surface métropolitaine totale des locaux à vocation économique vacants depuis plus de 5 ans se situe dans Lille intra-muros, dont 3% sont constitués de locaux de moins de 100 m<sup>2</sup>, 5% de locaux de 100 à 500 m<sup>2</sup>, et le reste de grands locaux de plus de 500 m<sup>2</sup>

Source : MAJIC 2016, traitement ADULM





En effet, si l'on observe l'ensemble des parcelles sur lesquelles au moins un local économique est vacant depuis plus de 5 ans, les espaces inoccupés ne représentent que 13% de l'ensemble de la surface bâtie. Ce rapport est 2 fois plus important en moyenne pour la métropole (24%), et près de 3 fois plus important dans les autres centres urbains de Roubaix ou Tourcoing (32%). En d'autres termes, pour un même immeuble composé par exemple de 10 cellules commerciales, une seule sera vacante en moyenne à Lille contre 3 à Roubaix ou Tourcoing.

Ainsi, si la vacance économique existe bien à Lille, elle prend la forme de petites surfaces inoccupées dans de très nombreux bâtiments et est diffuse dans toute la ville. Ses causes peuvent être de nature fiscale, liées à des questions d'accessibilité, à la nature du propriétaire...

A l'inverse, les villes de Roubaix, Tourcoing ou Armentières cumulent à elles trois 3 fois moins de locaux économiques vacants, mais pour une surface légèrement supérieure. Le phénomène y est donc très différent : la vacance concerne des espaces en moyenne plus grands qu'à Lille, dans des constructions plus anciennes qui concentrent les espaces délaissés. Ainsi, les causes de la vacance économique à Roubaix, Tourcoing ou Armentières semblent plutôt liées à l'obsolescence du bâti voire à des niveaux de dégradation physique avancés.

### Dans la couronne de l'agglomération

La couronne rassemble la part la plus importante de l'ensemble de la surface vacante dans les locaux économiques, devant les centres urbains et les espaces périurbains.

Espaces de tailles et fonctions très divers avec néanmoins de plus grands locaux aux abords des grandes infrastructures, héritages de la vocation industrielle de ces secteurs par rapport au reste de la couronne, structurée autour de faubourgs et de centralités urbaines secondaires laissant notamment plus de place aux petits commerces.

### Dans les espaces périurbains

Dans le reste de la métropole, la vacance économique est principalement concentrée dans les zones d'activités ou commerciales monofonctionnelles et périphériques. Les locaux vacants y sont, de loin, à la fois les plus grands et les plus récents de toute la métropole, correspondant aux typologies architecturales caractéristiques de l'urbanisation de ces secteurs, entre centres commerciaux, magasins franchisés et locaux industriels, artisanaux ou logistiques.

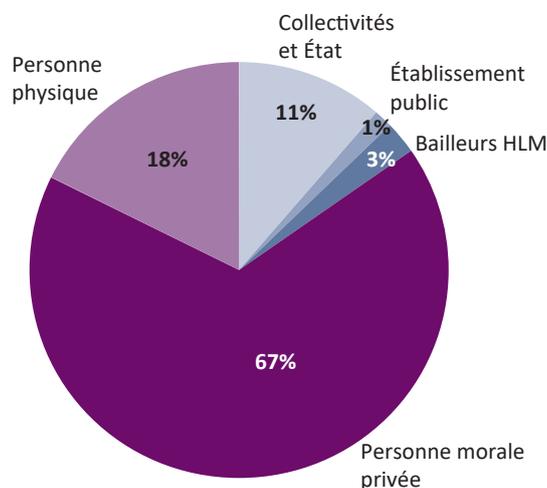
### Des espaces appartenant très largement au privé

Deux tiers des locaux d'activités durablement vacants sont détenus par des entreprises (ou des opérateurs parapublics). Ce chiffre est valable quelle que soit la nature de l'espace, la nature de son occupation initiale ou le territoire considéré au sein de la métropole.

Les particuliers constituent le 2<sup>e</sup> type de propriétaires les plus fréquents. Ceux-ci privilégient cependant les locaux de petite taille (moins de 500 m<sup>2</sup>), surtout dans les centres urbains. C'est d'ailleurs à Roubaix, Tourcoing et Armentières que la part des particuliers est la plus importante dans la propriété des locaux d'activités vacants.

Les collectivités et l'État n'occupent pas une place majeure dans la propriété des espaces à vocation économique vacants de longue durée. Ils sont uniquement positionnés sur le segment des espaces de très petite taille (moins de 100 m<sup>2</sup>).

RÉPARTITION DES LOCAUX ÉCONOMIQUES VACANTS DEPUIS AU MOINS 5 ANS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE





Local commercial sur la rue Molinel en 2018, vacant depuis au moins 5 ans ©MEL

# 04.

## VISION D'ENSEMBLE D'UN PHÉNOMÈNE PLURIEL

---

La vacance dans l'agglomération lilloise est un phénomène qui doit être compris et appréhendé à l'échelle métropolitaine. La situation actuelle comme son évolution future sont conditionnés par quelques grands phénomènes, mutations économiques ou choix politiques qui se jouent à cette échelle. Néanmoins, ce phénomène global se traduit par des manifestations très diverses selon les différents ensembles urbains au sein de la MEL, et selon les différents types d'espaces.

Le tableau ci-contre permet de rendre compte du double aspect du phénomène de vacance observé : un phénomène aux multiples visages mais dont certaines manifestations peuvent être liées, se cumuler et interagir entre elles à l'échelle de toute la métropole. Il s'agit d'offrir au lecteur une vision synthétique de l'ensemble des formes de vacance sur le territoire, soit la problématique posée par chacun des trois types d'espaces vacants sur chacun des 6 ensembles urbains métropolitains. Pour ce faire, chacune des situations de vacance observées est résumée quantitativement et qualitativement :

- › le code couleur (vert à rouge) permet de classer les différents ensembles urbains en fonction de l'intensité du phénomène de vacance constaté pour chacun des types d'espaces ;
- › ce code couleur est complété par des éléments permettant de qualifier plus précisément les espaces vacants concernés, afin d'identifier un ou plusieurs types dominants et/ou des facteurs explicatifs de la vacance observée.

L'ensemble des indicateurs chiffrés ayant permis de construire ce tableau de synthèse sont disponibles en annexe.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DES LIEUX VACANTS MÉTROPOLITAINS

		CENTRES URBAINS HISTORIQUES		COURONNE DES CENTRES URBAINS		PERIURBAIN RECENT	
		LILLE INTRA-MUROS	ROUBAIX / TOURCOING / ARMENTIERES	ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE LA PERIODE INDUSTRIELLE	AUTRES COMMUNES MIXTES DE L'AGGLOMERATION	ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	PERIPHERIE RESIDENTIELLE
VACANCE FONCIERE	Taille	Surfaces moyennes	Petites surfaces	Très grandes surfaces	Surfaces moyennes	Grandes surfaces	Surfaces moyennes
	Durée	Vacance plutôt récente	Vacance d'âge moyen	Vacance de très long terme	Vacance d'âge moyen	Vacance plutôt récente	Vacance plutôt récente
	Date	Artificialisation très ancienne	Artificialisation très ancienne	Artificialisation ancienne	Artificialisation plutôt récente	Artificialisation récente	Artificialisation récente
	Pollution	Pollution fréquente	Pollution fréquente	Pollution très fréquente	Pollution fréquente	Pollution ponctuelle	Pollution ponctuelle
	Propriété	Principalement public	Plutôt public	Plutôt public	Plutôt public	Principalement privé	Plutôt privé
	Statut	Souvent dans un secteur de projet	Plutôt hors des secteurs de projet	Plutôt hors des secteurs de projet	Largement hors des secteurs de projet	Parfois dans un secteur de projet	Largement hors des secteurs de projet
	Type dominant	Friches en cours de mutation	Dents creuses et petites friches	Grandes friches industrielles polluées partiellement maîtrisées par des acteurs publics	Dents creuses et friches petites et moyennes	Grands fonciers nus en attente jamais urbanisés	Terrains de propriété privée diffus et délaissés
VACANCE RESIDENTIELLE	Type de logement	Surtout des appartements	Presque autant de maisons que d'appartements	Presque autant de maisons que d'appartements	Presque autant de maisons que d'appartements	non concerné	Surtout des maisons
	Durée	Vacance durable présente	Vacance durable importante	Vacance durable présente	Vacance durable présente		Vacance durable rare
	Date de construction	Parc très ancien	Parc ancien	Parc ancien	Parc plutôt ancien		Parc plutôt récent
	Propriété	Très largement privé	Plutôt privé + Parc public important	Plutôt privé + Parc public important	Plutôt privé + Parc public important		Largement privé
	Statut	Ponctuellement dans un secteur de projet	Largement hors des secteurs de projet	Ponctuellement dans un secteur de projet	Largement hors des secteurs de projet		Largement hors des secteurs de projet
	Type dominant	Appartements du parc privé ancien	Maisons du parc privé ancien et logements sociaux	Maisons du parc privé ancien	Maisons et appartements du parc privé ancien		Maisons du parc privé ancien et récent
VACANCE ECONOMIQUE	Taille	Très petites surfaces	Surfaces moyennes	Grandes surfaces	Surfaces moyennes	Très grandes surfaces	Grandes surfaces
	Date de construction	Bâti plutôt ancien	Bâti ancien	Bâti récent	Bâti plutôt ancien	Bâti très récent	Bâti plutôt ancien
	Propriété	Largement privé	Largement privé	Largement privé	Largement privé	Quasi exclusivement privé	Très largement privé
	Statut	Ponctuellement dans un secteur de projet	Exclusivement hors des secteurs de projet	Largement hors des secteurs de projet	Souvent dans un secteur de projet	Souvent dans un secteur de projet	Exclusivement hors des secteurs de projet
	Type dominant	Commerces RDC et tertiaire d'après-guerre et récent	Commerces RDC, tertiaire et ateliers dans l'ancien	Ateliers et bâti industriel de taille moyenne dans tissu ancien et récent	Commerces RDC, petits locaux industriels dans tissu ancien en partie en mutation	Grandes surfaces commerciales ou industrielles récentes dont une partie en mutation	Locaux diffus de tous types en propriété privée

Intensité du phénomène de vacance  
(par rapport à la densité d'espaces vacants de même type sur l'ensemble de la métropole)

- Vacance peu importante
- Vacance dans la moyenne
- Vacance importante
- Vacance exceptionnelle

Sources : BASIAS 2014, OCCSOL 1950-2015, INSEE 2015, MAJIC 2016

# CARTE DE SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES FORMES DE VACANCE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

## Vacance foncière

 Friches et délaissés urbains

## Vacance résidentielle

Nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans par carreau

 1 à 2  
 moins de 10  
 10 et plus

## Vacance économique

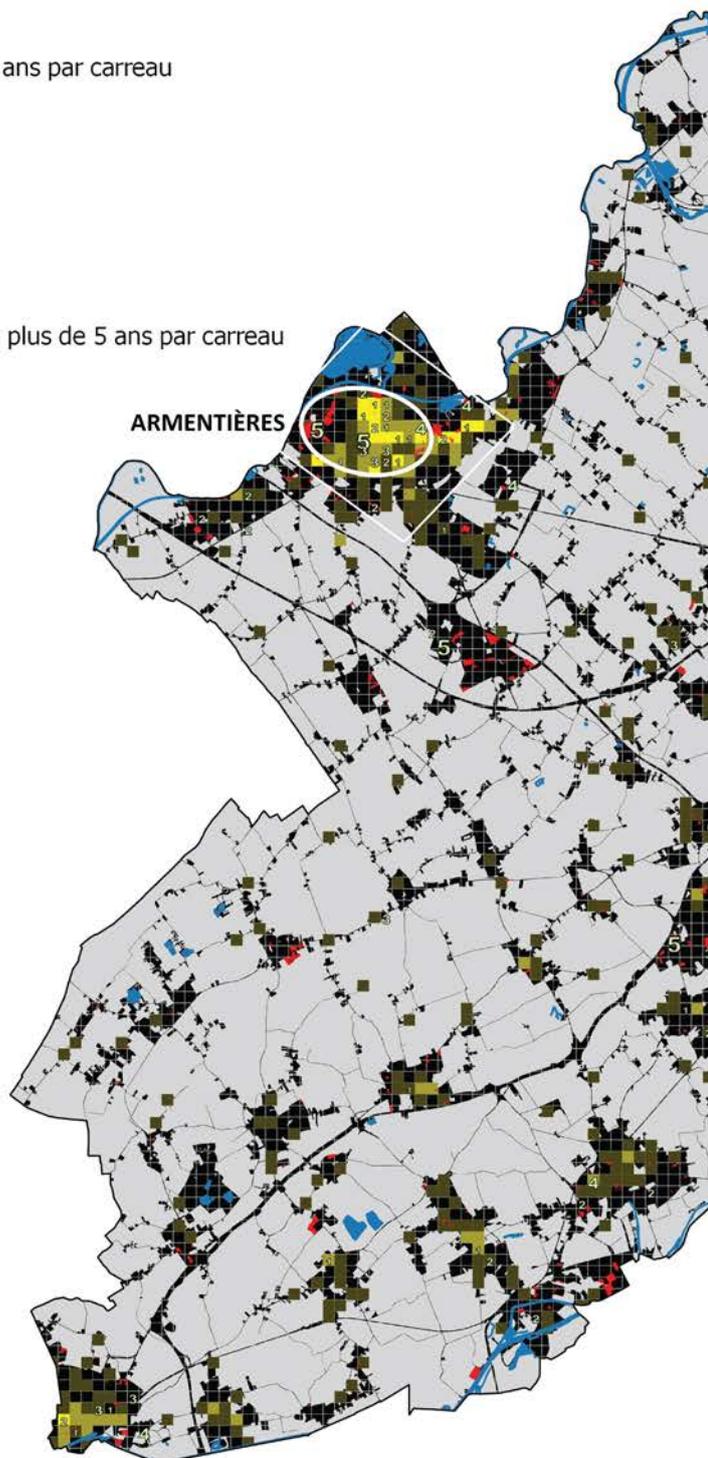
Surface des locaux économiques vacants depuis plus de 5 ans par carreau

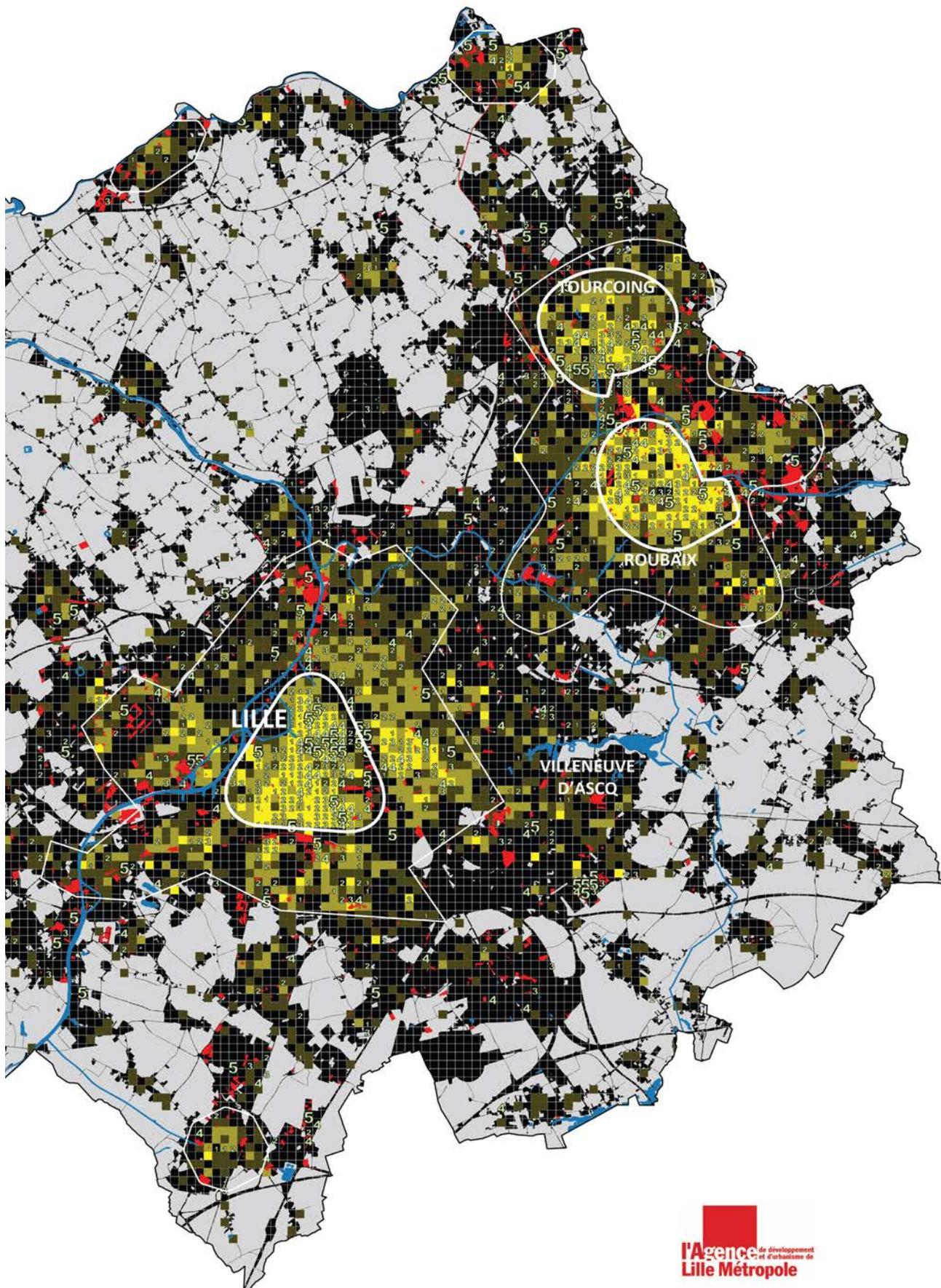
- 1 moins de 100 m<sup>2</sup>
- 2 moins de 500 m<sup>2</sup>
- 3 moins de 1000 m<sup>2</sup>
- 4 moins de 2500 m<sup>2</sup>
- 5 2500 m<sup>2</sup> et plus

*Note de lecture : les différentes échelles d'observation imbriquées*



Source : OCCSOL 2015 - MAJIC 2016 / Traitement ADULM





# 05.

## LES STRUCTURES SPATIALES MÉTROPOLITAINES DES LIEUX VACANTS

---

A partir des six situations urbaines analysées, six structures spatiales ont été identifiées pour caractériser les principales formes de la vacance à l'échelle métropolitaine. Ces structures spatiales posent chacune des enjeux particuliers et racontent toutes une partie de l'histoire de la métropole. Néanmoins, au regard de la problématique posée par les espaces vacants, certains enjeux sont plus urgents que d'autres et plaident pour une priorisation des actions.

Les deux premiers secteurs présentent la plus grande densité d'espaces vacants, et sont ceux pour lesquels cette vacance omniprésente a des conséquences néfastes sur le cadre de vie, ou encore sur le marché immobilier :

**1. Les abords immédiats des anciennes infrastructures industrielles qui structurent les principales friches économiques sous forme de chapelets ;**

**2. Les centres urbains denses et populaires de Roubaix, Tourcoing et Armentières, qui cumulent les formes de vacance les plus visibles.**

La troisième situation présente une vacance importante mais peu visible, qu'on ne trouve qu'à Lille :

**3. La vacance spécifique du cœur métropolitain lillois**

Les deux structures spatiales suivantes présentent une vacance bien moins intense mais avec des risques de diffusion :

**4. La vacance autour des rues de faubourgs, figures structurantes pour la couronne des pôles urbains**

**5. Les espaces vacants des zones d'activités économiques et commerciales périphériques**

Enfin, les espaces les moins touchés par la vacance :

**6. La vacance à échelle réduite de la périphérie résidentielle.**

### DES FRICHES INDUSTRIELLES EN CHAPELETS

Les friches industrielles constituent certainement le type d'espace le plus couramment associé à l'idée de « vacance ». Plusieurs raisons permettent d'expliquer cela : elles sont la manifestation d'un traumatisme subi par tout le territoire et ancré dans son histoire, celui de la crise de l'industrie textile ; elles représentent la part la plus importante de la vacance métropolitaine ; elles sont enfin très visibles car concentrées autour de quelques canaux et infrastructures de transport, s'offrant ainsi quotidiennement à la vue des promeneurs et voyageurs.

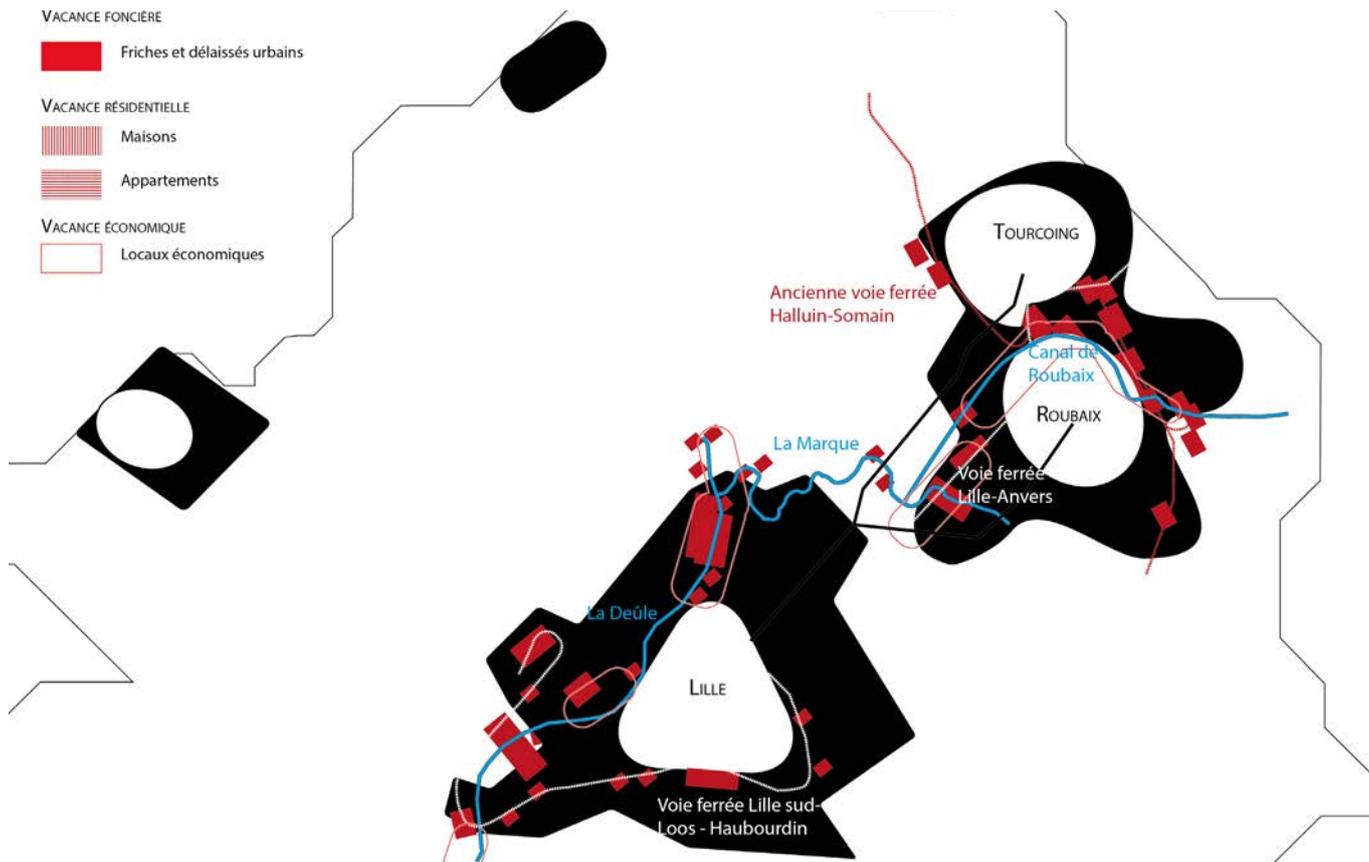
En effet, ces infrastructures assuraient hier un rôle logistique structurant pour des activités industrielles lourdes qui se sont développées à leurs abords ; avec le déclin progressif de ces activités et la fermeture des usines, canaux et voies ferrées fonctionnent désormais chacun comme la colonne vertébrale d'un chapelet de friches.

Il faut voir le phénomène de vacance propre à ces abords infrastructuraux dans son aspect dynamique (voir schéma ci-contre) : chacun des chapelets est engagé dans une transition urbaine qui a débuté il y a quelques décennies mais qui se poursuit encore aujourd'hui. A l'extrémité du cycle, une partie des espaces en friche a achevé sa transition vers une nouvelle vocation (résidentielle, tertiaire, mixte...), tandis qu'à l'autre extrême, certaines usines sont encore en activité.

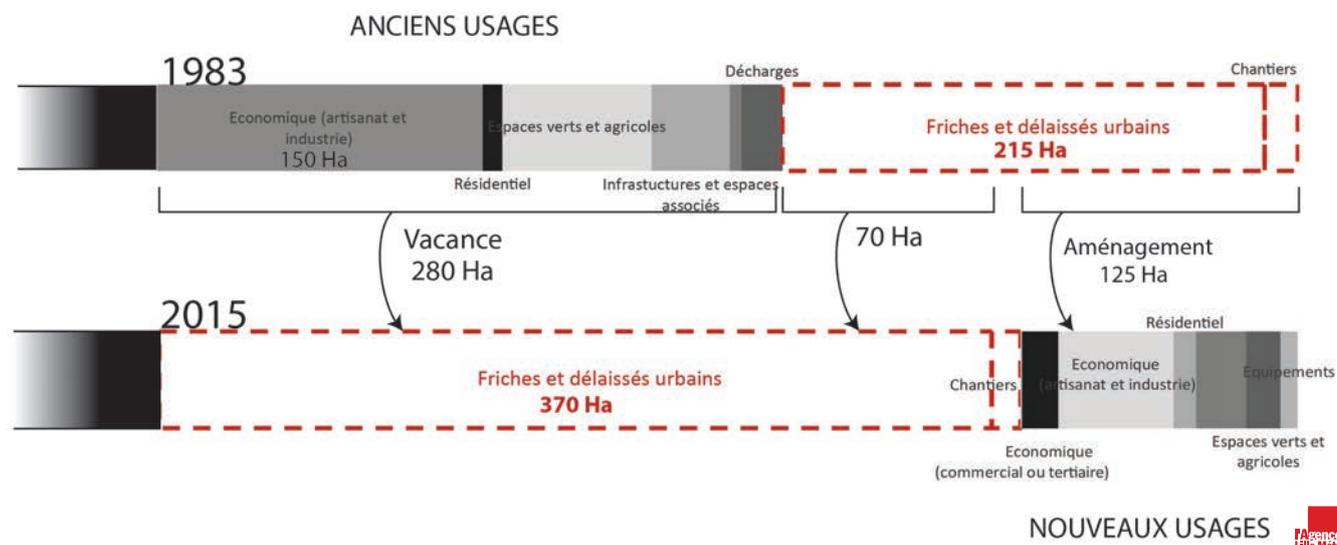
La vacance concerne les espaces se situant entre les deux :

- › Les espaces en cours d'aménagement, fonciers déjà recyclés, dépollués, prêts à l'emploi ;
- › Les friches en cours de portage foncier, assurant la démolition des parties bâties initiales et le recyclage du terrain ;
- › Les friches industrielles de longue date, partiellement démolies ou non, sans perspective de mutation immédiate ;
- › Les locaux économiques ayant cessé leur activité récemment, encore comptabilisés fiscalement comme tels mais qui seront de nouvelles friches demain : de nombreux locaux économiques vacants au sein des chapelets se situent à proximité d'espaces en friches, ce qui témoigne d'une dynamique de déclin encore active dans ces secteurs.

## ESPACES CONSTITUTIFS DES CHAPELETS DE FRICHES



## LES TRAJECTOIRES DE LA VACANCE AUX ABORDS DES ANCIENNES INFRASTRUCTURES DE LA PÉRIODE INDUSTRIELLE ENTRE 1983 ET 2015 : VOLUMES ENTRANTS ET SORTANTS



La surface en friche aux abords des canaux et voies ferrées a presque doublé depuis les années 1980. L'analyse ci-contre permet de comprendre ce phénomène. Environ 125 ha de friches ont été résorbés en une trentaine d'années, or dans le même temps, ce sont 280 ha de nouvelles friches qui sont apparues. Ce rythme ne permet même pas de combler l'augmentation de la vacance due uniquement aux anciens espaces industriels (150 ha de ces espaces sont devenus vacants en trente ans). L'augmentation du stock d'espaces vacants a comme corollaire l'augmentation de la durée d'inoccupation : ainsi ce sont 70 ha qui sont restés vacants au moins depuis 30 ans.

En d'autres termes, le rythme de renouvellement urbain y est très insuffisant : seul 1 m<sup>2</sup> sur 5 de ces friches est aujourd'hui situé dans un secteur de projet, et 1 m<sup>2</sup> sur 3 est vacant depuis plus de 20 ans. Parmi les principaux facteurs : des outils classiques de l'aménagement trop longs et inadaptés, et le grand nombre des sites nécessitant une dépollution longue et coûteuse.

Or cette vacance durable, massive et visible peut avoir un effet néfaste sur le cadre de vie sur place et à proximité, donc sur l'attractivité de ces secteurs et leur dynamique immobilière, freinant un peu plus en retour la mutation des espaces. Comme un cercle vicieux, l'intensité du phénomène de vacance dans ces territoires chapelets risque de s'accroître tant que les outils de renouvellement urbain demeureront identiques.

Néanmoins, il faut noter que tous ces territoires chapelets ne s'inscrivent pas dans des dynamiques similaires. Tous situés à proximité immédiate d'une centralité urbaine historique, ils suivent des trajectoires plus ou moins positives selon la dynamique de cette centralité voisine (la dynamique de renouvellement urbain est plus favorable autour de la Deûle et de Lille qu'autour du Canal de Roubaix par exemple).

## DES FORMES DE VACANCE CUMULÉES DANS LES CENTRES URBAINS DENSES

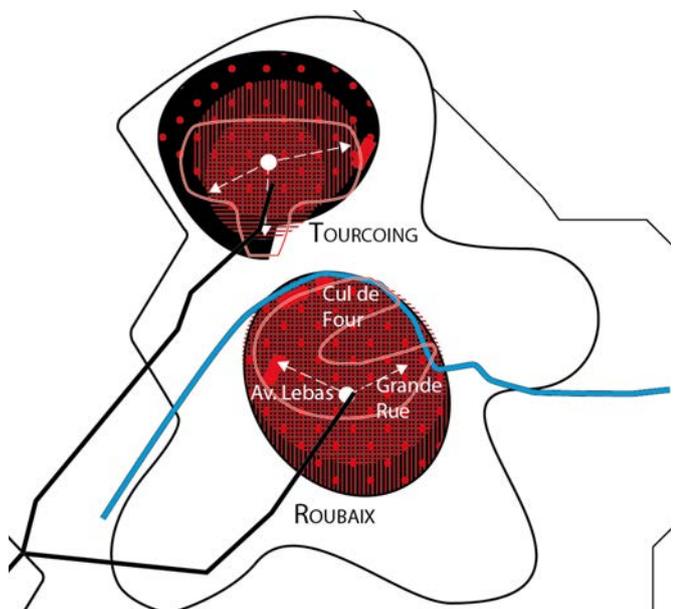
Les anciens chapelets d'usines fonctionnaient avec les 4 pôles urbains (Lille, Roubaix, Tourcoing et Armentières) où vivaient à la fois la main d'œuvre ouvrière et la bourgeoisie industrielle. Les fermetures d'usines ont généré au cœur de ces villes à la fois une paupérisation de sa population et une augmentation de la vacance. Mais les dynamiques diffèrent selon ces pôles : à l'inverse de Lille, les 3 pôles historiques de Roubaix, Tourcoing et Armentières n'ont pas tiré suffisamment parti des dynamiques de métropolisation et de tertiarisation de l'économie. On peut parler d'une dynamique de marché poussive voire dans certains cas de décroissance urbaine.

La vacance peut y être qualifiée d'omniprésente et cumule les formes. Ces centres urbains sont d'abord adossés chacun à des lignes structurantes de la période industrielle. Quelques grandes friches en chapelet forment ainsi la frange de leur tissu urbain constitué. Le phénomène le plus notable concerne la quasi-totalité de leur territoire : la présence de petites friches, dents creuses et autres délaissés au cœur des quartiers, conséquence d'un tissu urbain très imbriqué.

Les quartiers concernés sont aussi marqués par une vacance résidentielle importante, en particulier dans le parc privé ancien des maisons de ville. Les deux phénomènes sont liés et se nourrissent : la vacance diffuse au sein des quartiers résidentiels participe d'une dégradation globale du cadre urbain qui, renforcé par la perte de services ou le sentiment d'insécurité, impacte la valeur des logements.

Enfin, Roubaix, Tourcoing et Armentières connaissent une vacance économique qui touche en premier lieu leur hypercentre et se diffuse le long des principaux axes qui en partent : commerces en rez-de-chaussée et immeubles de bureaux dans le tissu ancien.

### LA VACANCE CUMULÉE ET DIFFUSE AU SEIN DES CENTRES URBAINS POPULAIRES

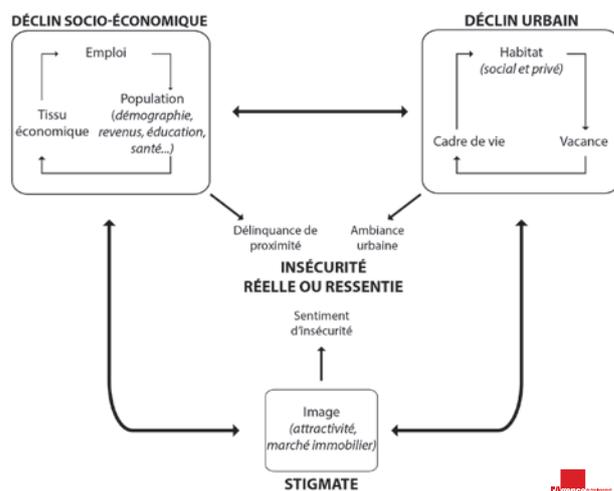


En résumé, le phénomène de vacance dans ces centres urbains se caractérise moins par sa superficie, que par sa répartition sur l'ensemble du territoire et par les formes urbaines concernées (anciennes, dégradées, visibles depuis la rue), générant un sentiment d'omniprésence et des effets dévastateurs sur le cadre de vie et l'attractivité. Il se caractérise également par sa complexité, cumulant plusieurs types d'espaces souvent observés indépendamment et face auxquels les outils classiques de l'aménagement sont insuffisants voire inefficaces.

La vacance est donc centrale dans la pérennisation de la spirale de dévalorisation qui touche ces centres urbains populaires et désindustrialisés.

La mobilisation des espaces vacants pour des usages temporaires ou pérennes peut-elle contribuer à rompre cette spirale de dévalorisation ?

### DES CENTRES URBAINS TOUCHÉS PAR UNE SPIRALE DE DÉVALORISATION GLOBALE OÙ LA VACANCE JOUE UN RÔLE CLÉ



## LA SPÉCIFICITÉ DE LILLE INTRA-MUROS

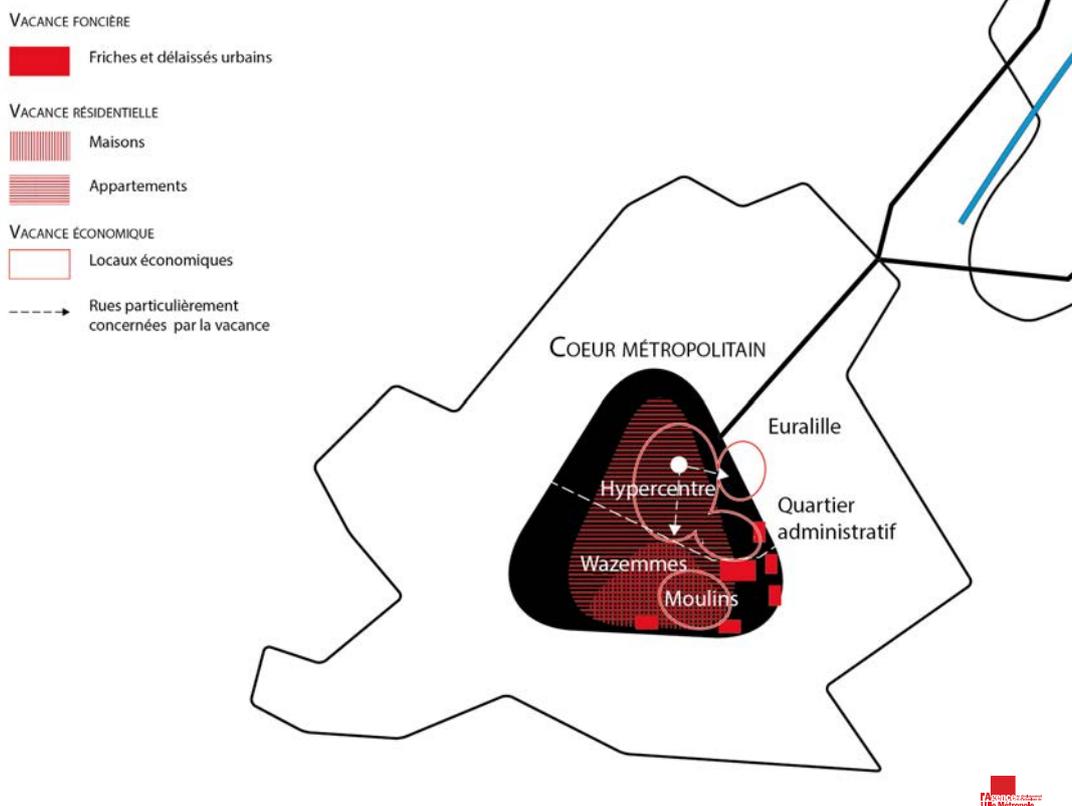
Lille intra-muros est un espace très spécifique au sein duquel la problématique de la vacance se pose en des termes distincts de tous les autres territoires, bien qu'il partage néanmoins dans sa partie sud avec les autres centres historiques des phénomènes similaires liés à un tissu urbain et social proche.

Lille intra-muros est caractérisé par une grande densité bâtie et une dynamique positive du marché immobilier résidentiel et économique. La pression foncière sur ce territoire le contraint à investir le terrain disponible : il n'y a quasiment plus d'espaces en friche. Pourtant la vacance est bien présente à l'intérieur des bâtiments, de façon plus ou moins visible. Une vacance résidentielle d'intensité relative couvre la quasi-totalité de Lille intra-muros : il s'agit essentiellement d'appartements au sein d'immeubles du parc privé ancien. Une vacance importante semble également toucher les locaux économiques de l'hypercentre, en premier lieu, du quartier administratif et du quartier Euralille dans une moindre mesure.

Parmi les hypothèses permettant d'expliquer ce phénomène, on peut avancer : bâti dégradé et îlots insalubres (Vieux Lille, Wazemmes, Moulins), des logiques d'investissement, des problèmes d'accessibilité (aux logements au-dessus de commerces), de visibilité (galeries marchandes), des intérêts de la part de certains propriétaires à maintenir un espace vacant ou à simplement le déclarer comme tel... (par exemple résidence secondaire), des conflits d'usage liés à la mixité fonctionnelle. Tous ces facteurs rapprochent le phénomène de vacance que connaît le cœur métropolitain de celui d'un centre urbain tendu, avec ses usagers plus nomades que la moyenne, une forte demande touristique, l'existence d'une spéculation immobilière...

La problématique de ce phénomène de vacance tient justement à son existence dans ce contexte immobilier tendu. On note cependant que la ville de Lille veille à maintenir un habitat abordable en cœur de ville afin de répondre à une importante demande d'espaces abordables dans une ville encore très populaire. Il se pose alors la question dans quelle mesure peut-elle davantage mobiliser, de façon temporaire ou pérenne, les espaces résidentiels et économiques vacants de Lille intra-muros dans une optique de renforcement de la mixité sociale ?

### DIFFÉRENTES FORMES DE VACANCE RECENSÉES À LILLE INTRA-MUROS



## LA VACANCE LINÉAIRE DES FAUBOURGS

La couronne des centres urbains est avant tout marquée par les territoires chapelets, principale figure structurante de la vacance métropolitaine. Mais cette couronne est aussi constituée de multiples secteurs mixtes, dont le développement s'est adossé à des axes historiques les reliant aux portes de Lille, Roubaix ou Tourcoing. Cette logique d'urbanisation linéaire des faubourgs apparaît aujourd'hui structurante d'un phénomène de vacance dans la couronne, bien moins massif.

Hier, la vie des faubourgs était largement organisée autour des rues menant aux portes de la grande ville la plus proche. Ces rues concentraient les équipements publics et la vie économique et commerciale du faubourg. Aujourd'hui, une partie des commerces ou ateliers adossés à ces axes sont vacants, tout particulièrement au niveau des portes de la ville. De nombreuses maisons vacantes se trouvent également de part et d'autre de ces rues, ou dans des rues adjacentes. A celles-ci s'ajoutent quelques friches de petite taille disséminées dans le quartier.

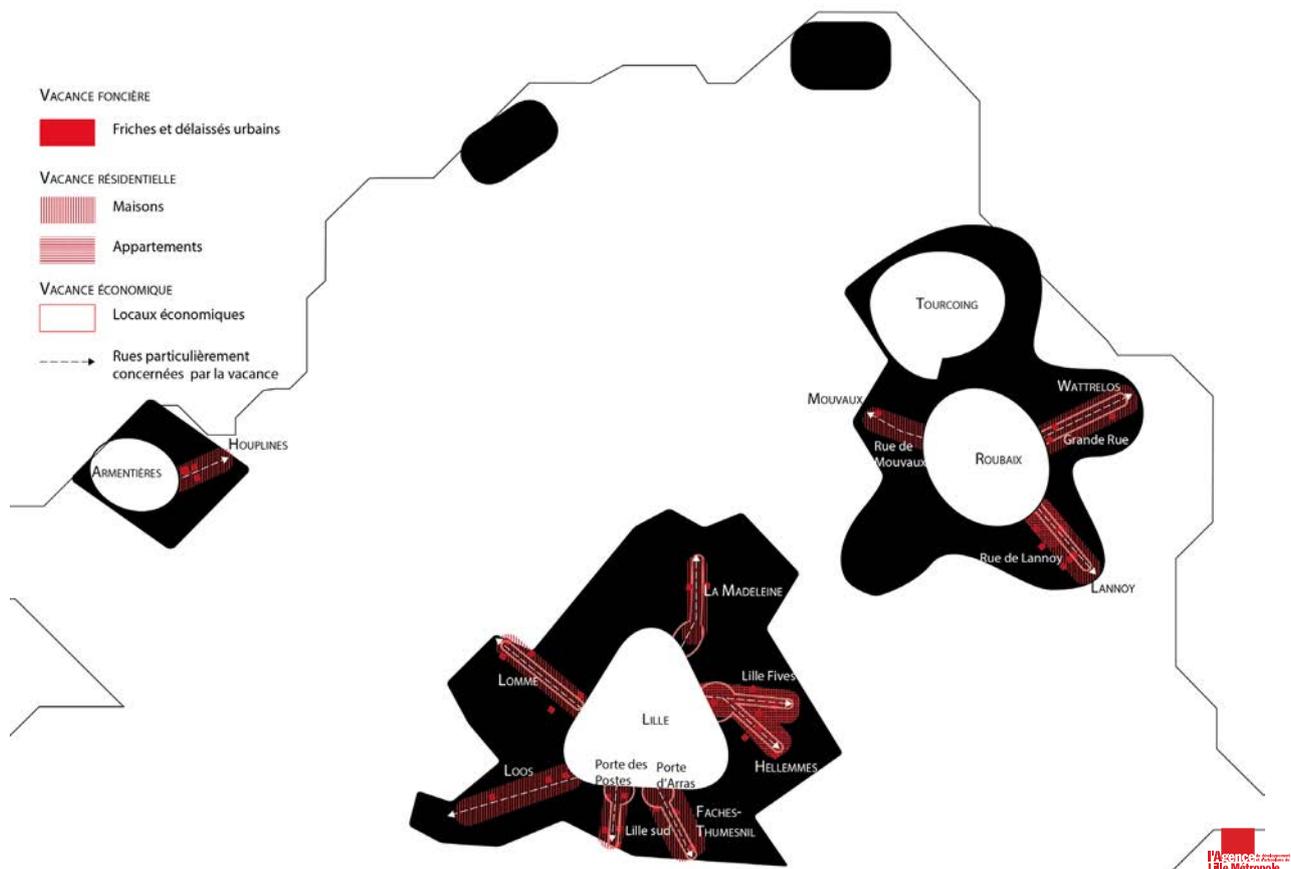
Deux hypothèses peuvent être avancées : ces axes ont probablement perdu de leur intensité urbaine avec le développement de l'automobile transformant ces rues en dessertes routières centre-périphérie, de plus des situations d'obsolescence ou de dégradation peuvent rendre complexe la mutation de ce tissu ancien.

Bien que moins massif que les précédents, la récurrence de ces situations de vacance linéaire autour des rues de faubourgs en fait un phénomène intéressant et caractéristique de la vacance métropolitaine. Dans quelle mesure peuvent-ils permettre de consolider ces centralités linéaires ?



Bâtiment vacant dans le faubourg de Saint Maurice à Lille en 2018 ©ADULM

### PRINCIPALES RUES DE FAUBOURGS TOUCHÉES PAR LA VACANCE



## LES GRANDS ESPACES DES ZONES ÉCONOMIQUES MONOFONCTIONNELLES

Pendant plusieurs décennies, la périphérie a capté la plus grande part du développement économique et résidentiel de la métropole, réalisée sur de nouveaux fonciers artificialisés. Le rythme d'extension urbaine s'articulait avec les besoins de développement. Or, certains constats actuels peuvent constituer des signaux faibles d'une possible diffusion de la vacance en périphérie.

La vacance au sein des zones d'activités économiques ou commerciales est un phénomène très différent des situations précédentes. En effet, plus que les centres urbains et leur couronne, la progression la plus importante de la surface vacante concerne la périphérie. Cette surface a été multipliée en moyenne par 3 depuis 1960 :

- › multipliée par 10 dans les zones d'activités économiques et commerciales périphériques ;
- › multipliée par 2 dans la périphérie résidentielle.

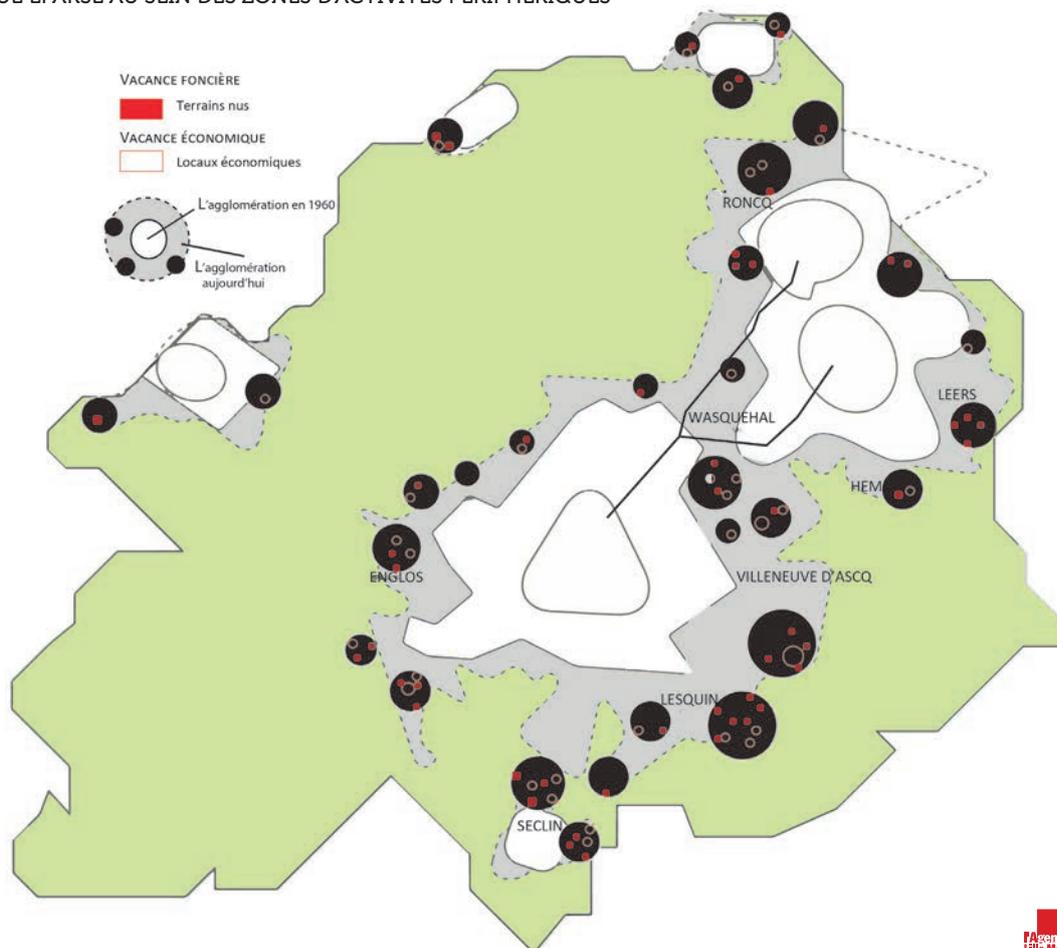
Cette progression de la vacance en périphérie serait logique si elle restait proportionnelle à son rythme d'extension sur les terres agricoles. Or, quand la surface vacante de la périphérie métropolitaine a été multipliée par 3 en 50 ans (+210%), la surface urbanisée totale a « seulement » doublé

(+120%). Ainsi, la vacance des secteurs périphériques progresse proportionnellement plus vite que le rythme de leur extension. Par conséquent, la part du foncier vacant tend à augmenter de façon continue, même si elle se situe encore aujourd'hui bien en-deçà de la moyenne métropolitaine. De plus, l'apparition de locaux d'activités vacants en parallèle de ce foncier disponible témoigne d'une obsolescence précoce de certains bâtis parfois très récents.

Elle peut être lue comme l'expression d'une tendance constatée à l'échelle nationale d'une stagnation voire d'une diminution des usages sur ces secteurs monofonctionnels périphériques, notamment en ce qui concerne les grandes surfaces commerciales. L'avenir de ces zones économiques est au cœur des préoccupations actuelles de nombreux acteurs. Dans un contexte de transformation profonde de nos modes de consommation, l'avenir des grandes surfaces commerciales et de leurs parkings doit être questionné : les prochaines friches seront peut-être des galeries marchandes. Certains acteurs de la grande distribution amorcent d'ores et déjà la mutation de leur foncier vers plus de mixité fonctionnelle afin de les réintégrer à la ville.

Comment investir les espaces vacants des zones d'activités économiques par des usages temporaires ou pérennes pour favoriser leur appropriation par les usagers et préfigurer leur mutation vers plus de mixité fonctionnelle ?

### LA VACANCE ÉCONOMIQUE ÉPARSE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉS PÉRIPHÉRIQUES



## LA VACANCE À ÉCHELLE RÉDUITE DES VILLES ET VILLAGES DE LA PÉRIPHÉRIE RÉSIDEN- TIELLE

Le reste du territoire métropolitain est constitué d'une multitude de villes et villages à dominante résidentielle, principalement urbanisés au cours des 50 dernières années. Il s'agit des territoires les moins touchés par la vacance des lieux, tous types confondus. La vacance est quasi inexistante des développements résidentiels récents. Elle existe surtout dans les centres bourgs d'urbanisation plus ancienne, sous des formes multiples. En réalité, chaque commune périurbaine présente une ou plusieurs des situations observées à l'échelle de la conurbation, à une plus petite échelle et une intensité moindre :

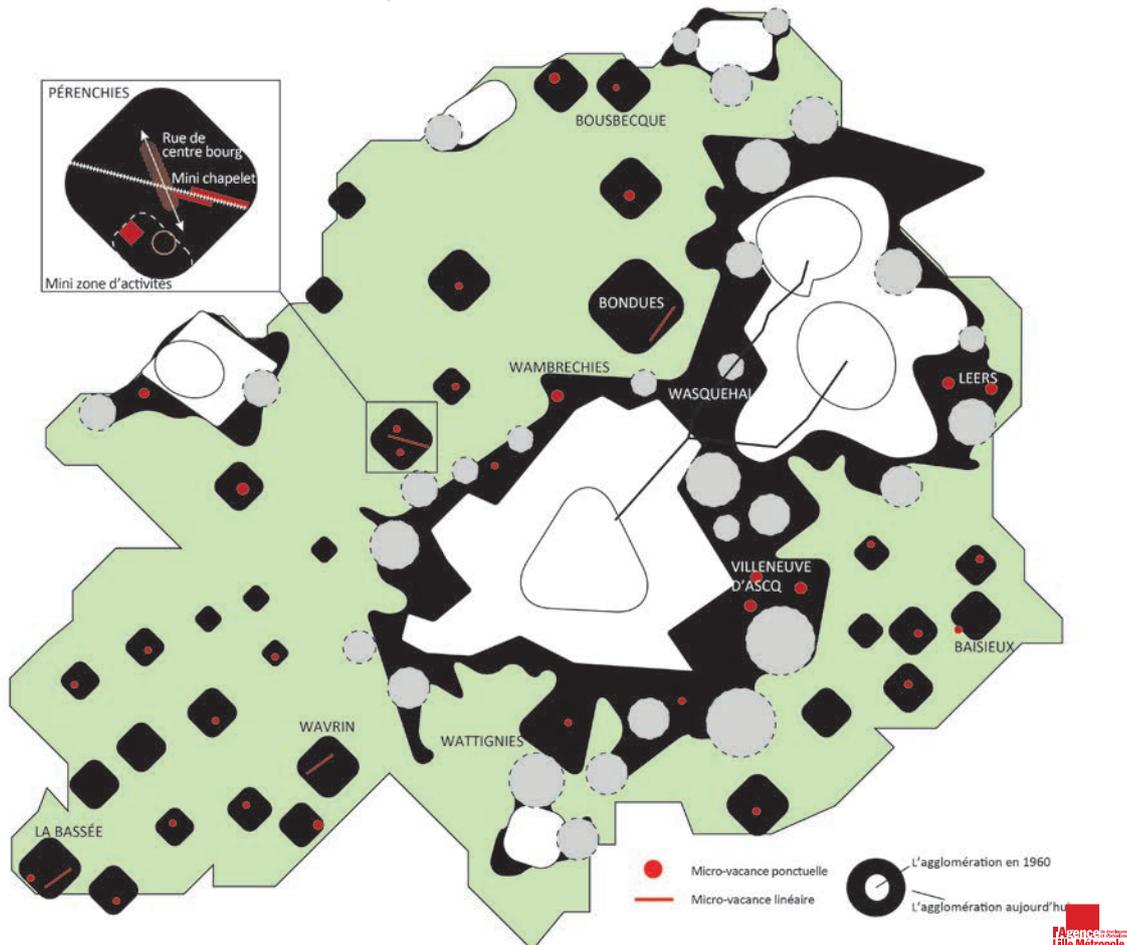
- › un bourg traversé par une ligne de chemin de fer ou un canal auquel s'accrochent des friches ;

- › une rue d'urbanisation ancienne traversant le centre bourg avec quelques maisons abandonnées et un commerce vide en rez-de-chaussée ;
- › de petites zones d'activités économiques avec ponctuellement un terrain disponible ou un local vide.

La périphérie de la métropole semble caractérisée par des situations de vacance similaires à l'agglomération centrale avec cependant une intensité bien plus faible.

Dans quelle mesure les propositions qui seront imaginées pour chacune des situations types de vacance sont-elles transférables de l'agglomération au périurbain ? A l'inverse, des expérimentations menées à petite échelle en périphérie résidentielle peuvent-elles être généralisées à plus grande échelle ?

### LA VACANCE PRÉSENTE DANS LA PÉRIPHÉRIE RÉSIDEN- TIELLE, CARACTÉRISÉE PAR UNE MULTITUDE DE MICRO-LIEUX







**PARTIE 2**

**Mobiliser les espaces vacants :  
nécessité d'une stratégie  
alternative**

---

Les espaces vacants occupent une part importante du territoire urbanisé de la métropole lilloise. Omniprésents, ils sont souvent considérés comme des nuisances qui contribuent à dégrader le cadre de vie de nombreux métropolitains. Dans le même temps, on les considère à juste titre comme des potentiels de développement. Pour faire pencher la balance vers ce second aspect, le sujet de la vacance doit être compris et pensé dans sa globalité.

La résorption des espaces vacants doit être considérée comme un objectif structurant du projet métropolitain. Il s'agit là d'une exigence de solidarité : les habitants les plus pauvres sont souvent les plus confrontés à un environnement dégradé par la vacance. Il s'agit aussi d'une exigence de soutenabilité : en se concentrant sur ce stock d'espaces au cœur de l'agglomération, il s'agit de maîtriser la consommation de nouvelles terres agricoles.

Comme il a été constaté précédemment, la vacance ne cesse d'augmenter sur le territoire. Ainsi, afin de mener à bien cette ambition de résorption, il faudra donc mettre en œuvre une stratégie beaucoup plus rapide et beaucoup plus massive :

- › pour aller plus vite, il convient en premier lieu de questionner l'adéquation des outils classiques d'aménagement employés aujourd'hui en fonction des contextes ;
- › pour agir plus massivement, cela nécessite la construction d'une stratégie métropolitaine différenciée et contextualisée, s'appuyant notamment sur les six structures spatiales de lieux vacants identifiés dans la métropole, celles-ci rassemblant la quasi-totalité des espaces vacants.

# 01.

## DES OUTILS CLASSIQUES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES INSUFFISANTS

---

L'action publique visant à résorber la vacance peine à tenir le rythme face à celui auquel de tels espaces apparaissent. Quatre types de politiques publiques et d'outils fonciers à disposition se révèlent insuffisants voire inadéquats.

### Documents de planification

Malgré l'ambitieuse politique de la Ville Renouvelée, ou les objectifs plus récents du SCOT de concentrer les développements neufs au cœur du tissu existant, on ne constate pas, depuis 20 ans, de ralentissement de l'artificialisation au sein de la métropole. Dans le même temps, les espaces urbains vacants continuent à augmenter. Si l'étalement urbain renforce la vacance, il est néanmoins difficile de le réguler, notamment à cause du niveau de dégradation de certaines friches ou de leur accessibilité parfois plus faible, les rendant peu compétitives sur le marché immobilier.

Les outils actuels de planification ne constituent donc pas une contrainte suffisante pour empêcher la poursuite de l'étalement urbain et amorcer la mutation de certains espaces vacants.

### Politique de la ville

Dans une métropole où les quartiers les plus pauvres côtoient le plus d'espaces délaissés, la politique de la ville peut parfois se révéler contre-productive dans la résorption de ceux-ci. Les premiers projets de rénovation urbaine ont notamment créé de nouveaux espaces vacants au sein de certains quartiers populaires, faute d'opérations neuves en lieu et place des nombreux logements déconstruits. En effet, dans ces secteurs, l'absence de marché n'a pas permis d'atteindre les objectifs de diversification de l'habitat envisagés.

La même question se pose avec le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) : dans un contexte de vacance massive à l'échelle métropolitaine, plus intense encore à proximité des quartiers concernés, les projets de renouvellement urbain doivent veiller à ne pas renforcer le phénomène, au risque de ralentir un peu plus encore le fonctionnement du marché.

### Projets d'aménagement

L'aménagement au service d'une stratégie de densification urbaine et/ou de recyclage immobilier implique des investissements publics ou privés lourds et est donc soumise à des

logiques financières et au contexte économique. Il doit également s'inscrire dans un cadre juridique propre avec des outils spécifiques, d'où une temporalité assez longue en terme d'opérationnalité.

Cette stratégie a été longtemps privilégiée et s'exprime dans la plupart des projets de renouvellement urbain récents ou actuels et dans quelques projets en extension urbaine. Certaines de ces opérations d'aménagement peuvent être confrontées à des difficultés liées à un contexte de marché immobilier déprimé, rallongeant d'autant plus un rythme de résorption des espaces vacants déjà long. Les espaces concernés, s'ils restent libres pendant plusieurs années, doivent-ils seulement être considérés comme des espaces en cours de mutation, ou comme des espaces vacants et disponibles ? Ils génèrent en tout cas un surcoût de gestion (entretien, sécurisation...) pour leur propriétaire afin de prévenir leur dégradation, leur squat ou des usages non désirés.

### Le portage foncier et immobilier

Le portage foncier et immobilier constitue généralement le préalable à un projet d'aménagement. Le porteur de projet public ou privé acquiert ou fait acquérir pour son compte des espaces bâtis ou non bâtis, souvent vacants jusqu'à la mise en place des outils opérationnels d'aménagement.

Dans cet intervalle temporel, une gestion minimale (entretien et gardiennage) est privilégiée par le propriétaire. Or, sur notre territoire, cette stratégie de portage de court terme en vue d'un projet ne concerne qu'une partie seulement des espaces dits « maîtrisés ». Nombre d'entre eux sont acquis par les collectivités ou opérateurs publics (SEM, bailleurs, EPF) en l'absence de projet précis à court ou moyen termes. La gestion de base pratiquée sur ces espaces par leurs propriétaires publics peut être interprétée comme une stratégie d'attente, en vue d'un éventuel porteur de projet, ou de gestion d'urgence afin de prévenir les effets de contagion sur l'environnement proche, en termes de salubrité, de sécurité, d'image...

Or cette stratégie peut s'avérer très coûteuse sur le long terme. Dans les deux cas, elle témoigne du rythme très rapide auquel les espaces vacants se développent et se renouvellent, un rythme que les acteurs locaux semblent avoir du mal à suivre en l'état et qui les pousse aujourd'hui à s'interroger.



# 02.

## OUVRIR LE CHAMP DES POSSIBLES D'UN URBANISME ALTERNATIF

---

Face au constat posé précédemment, la question posée peut se formuler ainsi : par quels moyens peut-on accélérer la résorption des espaces vacants et comment peut-on les inscrire dans une stratégie de transformation plus globale ?

De nouveaux modes d'action urbaine, plus sensibles aux différents temps des lieux et plus ouverts aux jeux d'acteurs jusqu'ici inhabituels, ont vu le jour cette dernière décennie. Ils définissent les contours d'un urbanisme alternatif, pour lequel le chemin emprunté et ses étapes sont au moins aussi importants que la destination finale.

Ces modes actionnent des leviers différents :

- › mise à disposition des espaces vacants avec l'intention d'installer des usages temporaires ;
- › installation de nouveaux usages sur des espaces vacants de manière pérenne, accompagnés par le public mais portés par le privé ou le citoyen ;
- › dédensification urbaine et renaturation des espaces vacants dans une stratégie de resserrement urbain.

### L'OCCUPATION TEMPORAIRE

La notion d'occupation temporaire décrit avant tout une configuration, où l'usager, le propriétaire ou l'aménageur a l'intention d'installer un usage limité dans le temps. En revanche, il apparaît secondaire que :

- › cet usage soit encadré par des dispositifs réglementaires et/ou juridiques ;
- › cet usage soit rentable économiquement ;
- › cet usage ne soit qu'éphémère ou finalement perdue plus longtemps.

Cette approche, déjà établie dans beaucoup de villes d'Europe et de plus en plus expérimentée en France, s'appuie d'abord sur la réactivation de lieux vacants au travers d'occupations conçues à l'origine comme temporaires et nécessitant des moyens modestes et simples. Notamment, quand l'avenir d'un espace vacant est très incertain, sa mise à disposition pour une occupation temporaire peut constituer un levier pour enclencher une nouvelle dynamique et préfigurer des usages sans en définir au préalable le résultat.

### Quels profils et intérêts des occupants temporaires ?

L'occupation temporaire est souvent un moyen utilisé par des usagers n'ayant pas les moyens nécessaires pour occuper des locaux dans les conditions imposées par le marché immobilier. Ils identifient et utilisent ainsi les espaces vacants comme des niches dans le contexte économique actuel. En général, pauvres en ressources financières, mais riches en capital social et culturel, les occupants temporaires disposent d'une grande capacité d'improvisation et d'adaptation, poussés par la volonté de mettre en œuvre leur projet qu'il soit économique, culturel ou social. Par défaut, ils sont prêts à accepter l'incertitude liée à la mise à disposition d'un lieu pour une durée limitée ainsi que le mauvais état d'un bâtiment, qui ne correspond pas tout à fait aux normes en termes d'équipement et de sécurité. Si l'état dégradé et la mauvaise réputation d'un lieu ou d'un quartier ne représentent pas pour eux des freins, il semble essentiel que le lieu d'une occupation temporaire soit accessible par son public potentiel.

### Quel intérêt pour les propriétaires ?

Les propriétaires et gestionnaires publics comme privés trouvent leur compte en économisant les frais de gardiennage, d'entretien et de gestion de leurs espaces, temporairement occupés.

### Quel intérêt pour les collectivités ? Quels avantages et effets positifs ?

L'occupation temporaire joue souvent le rôle de laboratoire pour faire émerger et expérimenter des nouveaux usages et programmes. Mis à part le fait que son impact sur le cadre de vie soit en général positif, elle permet de développer une nouvelle programmation par l'action, en intégrant des usagers en amont et/ou en construisant avec les citoyens.

### Quelles limites ?

L'occupation temporaire ne peut s'appliquer qu'à des espaces vacants ne nécessitant pas ou peu d'aménagements pour pouvoir accueillir des usages en conformité avec les règles de sécurité et d'accessibilité en vigueur, ce qui écarte d'office l'habitat insalubre, les friches industrielles où la pollution présenterait un risque sanitaire pour les usagers et utilisateurs, et autres espaces très dégradés caractéristiques de certains quartiers ouvriers et industriels du territoire métropolitain.

## Quelles typologies d'occupations temporaires ?

Par principe, l'occupation temporaire n'est pas planifiée et suit alors d'autres logiques que les « usages normaux ». Comme démontré dans le projet de recherche « Urban Catalyst »<sup>1</sup>, elle peut prendre des trajectoires multiples et avoir des impacts plus ou moins importants sur les lieux concernés et la programmation du projet à venir. L'occupation temporaire peut donc prendre des formes variées, elle peut être :

### 1. Ephémère :

- › définition : une occupation temporaire d'un espace vacant se fait sur un temps donné en amont de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ou immobilier programmé, sans avoir d'impact durable sur le lieu et son nouvel usage ;
- › exemple : le site abandonné du stade « Stadion der Weltjugend » à Berlin a été utilisé pendant une dizaine d'années (1995-2006) comme « golf urbain » avant la construction du nouveau siège des services de renseignements fédéraux allemands (BND) ; à Paris, la tour Paris 13, ancien immeuble de logements, a accueilli en 2013 30 000 visiteurs dans le cadre d'une exposition de street artists. Elle a ensuite été démolie, laissant place à de nouveaux logements.

### 2. Nomade :

- › définition : une occupation temporaire déménage d'un espace vacant à un autre, en se réinventant à chaque fois, ce qui devient sa marque de fabrique ;
- › exemples : le festival de musiques électroniques « Name » a lieu chaque année, depuis 2005, dans des lieux différents de la métropole lilloise, dont certains habituellement vacants ; le club WMF à Berlin a déménagé sept fois pendant ses 20 ans d'existence (1990-2010)

### 3. Impulsion :

- › définition : une occupation temporaire fait émerger un nouveau programme sur un lieu, crée une adresse et une demande puis disparaît, en ayant préfiguré la mise en place d'un usage similaire de manière pérenne dans le même secteur ; dans certains cas cela implique la remise en question et la modification d'un projet immobilier défini en amont.
- › exemple : le centre culturel et événementiel Kunstpark OST à Munich a occupé une ancienne usine de 1996 à 2003 avant de fermer, mais fut rapidement remplacé par un programme de même type mais pérenne.

### 4. Consolidation :

- › définition : une occupation temporaire se stabilise et devient un usage pérenne, impliquant l'obtention d'un permis régulier et d'un bail de longue durée, et la professionnalisation des usagers en place ;
- › exemples : le Cable Factory à Helsinki (centre de loisirs, culture et économie créative) installé depuis 1989 sur une ancienne usine de l'entreprise Nokia ; le centre culturel 6B installé depuis 2010 dans un bâtiment industriel de Saint-Denis en banlieue parisienne ; le Tripostal à Lille utilisé depuis 2001 comme lieu d'exposition et salle de spectacle.

### 5. Transfert :

- › définition : un usage pérenne déménage pour une durée limitée en occupant un espace vacant, permettant de maintenir son activité pendant une période de transition, avant de retourner dans ses locaux initiaux ;
- › exemple : le Stedelijk Museum à Amsterdam s'est installé dans un bâtiment de bureaux vacant de 2004 à 2008, durant les travaux de rénovation du musée.

## Initiatives en cours sur la métropole lilloise

Plusieurs expérimentations sont en cours sur le territoire et démontrent l'intérêt que suscite l'occupation temporaire tant chez les usagers que chez les aménageurs et les collectivités, à l'image du lieu éphémère « L'avant-goût » mis en place depuis 2017 sur le site de Fives-Cail par la ville de Lille et la SORELI avec des associations et des habitants du quartier. Avec l'appel à manifestation d'intérêt pour la gestion transitoire de la friche Saint-Sauveur à Lille, des occupations temporaires ont été identifiées pour faire vivre le site pendant la première phase du chantier du 2018 à 2025. C'est également le cas de la SEM Ville Renouvelée qui a placé récemment la gestion transitoire au cœur de la stratégie d'aménagement de certaines de ses opérations, comme la Lainière ou l'Union, à Roubaix.

Dans ces trois cas, l'occupation temporaire est ici employée comme un outil stratégique d'aménagement, dont la visée finale reste le projet d'aménagement. L'occupation temporaire est considérée comme une étape intermédiaire de création de valeur foncière et immobilière par le retour d'usages, l'animation urbaine qui en résulte, l'appropriation progressive par les habitants et usagers et le retournement d'image de ces espaces délaissés. La notion d'urbanisme transitoire est souvent employée pour désigner ce cas de figure d'une occupation temporaire.

Hormis quelques exemples significatifs sur la métropole lilloise, la marge de progression pour la mise en pratique de l'occupation temporaire des espaces vacants est grande. De plus, la mise à disposition d'espaces vacants pour des occupations temporaires pourrait être pratiquée avec des visées différentes notamment là où il n'y a pas de projet d'aménagement ou immobilier en vue.

## Comment faciliter des occupations temporaires ?

L'occupation temporaire des lieux vacants est un mode d'action qui accepte l'idée d'un potentiel de développement incertain et qui mise sur les impulsions générées par des usages spontanés. En cela il constitue l'un des modes nouveaux et alternatifs de faire la ville. Comment peut-il être intégré ou articulé avec nos modes de faire habituels qui s'inscrivent souvent dans une logique inverse ? Des expérimentations menées ailleurs en France ou en Europe ont permis de développer des stratégies et outils pour faciliter les occupations temporaires de lieux vacants, malgré des blocages existants. Certains seront présentés dans le chapitre suivant.

1- Oswald, Philipp; Overmayer, Klaus et Misselwitz, Philipp 2013: Urban Catalyst - The Power of temporary use, Dom publishers, Berlin/Germany.

## MODES ALTERNATIFS POUR UNE REVITALISATION PÉRENNE

L'installation d'usages pérennes sur des espaces vacants peut être envisagée sans passer par les outils habituels de l'aménagement où le secteur public prend souvent un rôle principal dans le jeu d'acteur, étant en conséquence obligé de concentrer ses moyens sur un nombre de projets assez limités. Des modes d'action d'une revitalisation pérenne, désignés ici comme alternatifs, reposent sur un engagement fort du secteur privé ou de la société civile. Les collectivités incitent et accompagnent de différentes façons : travail de sensibilisation, soutien technique et juridique, aides financières...

Des démarches récentes portées par exemple par la ville de Roubaix avec les "maisons à 1 euro", tentent de mettre en œuvre des outils d'action publique au service d'une telle stratégie.

Considérant que les collectivités et les opérateurs publics (SEM, bailleurs, EPF) de la métropole lilloise sont aujourd'hui propriétaire d'un stock important d'espaces structurellement vacants, des dispositifs pour la mise à disposition d'une partie de ce patrimoine de manière pérenne, sous des conditions particulières, pourraient être envisagés. L'objectif serait de pouvoir mettre à disposition d'usagers une parcelle ou un local disponible, avec un investissement minimal pour l'adapter à sa nouvelle affectation. Le principe d'un loyer progressif en fonction de l'évolution de l'usage peut être intéressant, à la fois pour le propriétaire et pour l'utilisateur qui démarre souvent très modestement son projet.

Un autre modèle de montage de projet immobilier alternatif repose sur le bail emphytéotique à moyen ou long terme à la place d'une cession définitive du terrain. Celui-ci donne une perspective suffisamment longue aux usagers, en permettant en même temps aux collectivités de préserver de la spéculation les emprises foncières concernées. Il s'agit ici d'une possibilité intéressante pour faciliter des projets d'habitat coopératif ou pour pérenniser des occupations temporaires réussies, permettant de mesurer la valeur ajoutée d'un projet au-delà de sa seule rentabilité économique.

## DÉDENSIFICATION URBAINE

Les espaces vacants peuvent aussi être vus bout à bout comme de grands vides urbains en puissance. En effet, la demande des citoyens pour un cadre de vie urbain de qualité, favorable à leur santé, ouvert sur le grand paysage et écologiquement durable se fait de plus en plus pressante.

On peut donc aussi résorber la vacance soit par la destruction pure et simple des espaces bâtis délaissés et/ou par le maintien des espaces vacants non bâtis, sans volonté à terme de venir construire, ceci définissant une stratégie de dédensification ou de resserrement urbain. Celle-ci s'accompagne d'aménagements plus ou moins importants des vides générés, qui peuvent prendre la forme d'espaces ouverts publics ou privés, d'espaces verts ou d'agrément, supports d'usages variés.

Les quartiers en difficulté sont souvent ceux qui à la fois concentrent le plus de lieux vacants et ceux qui sont les moins bien pourvus en espaces verts, cela plaide pour une dédensification au cœur des quartiers. Les nombreux espaces vacants actuels et à venir constitueraient alors des opportunités pour améliorer le cadre de vie et l'image des quartiers et la santé des habitants les plus modestes.



« La friche gourmande » - une occupation temporaire à Fives Cail en 2018  
© La Friche Gourmande

# 03.

## PROPOSITIONS

---

La conclusion de notre diagnostic plaide pour une lecture et une réponse métropolitaine au problème de la vacance des lieux, pour transformer ce problème en opportunité pour le territoire.

Les phénomènes observés sur la métropole lilloise ne sont pas des exceptions à l'échelle nationale ou internationale. De nombreuses villes européennes sont confrontées à des problématiques similaires, c'est pourquoi il semble opportun de regarder comment et avec quels outils ces autres territoires ont pu répondre à cet enjeu et développer des nouveaux modes de faire.

Ce travail de recherche s'appuie sur l'identification de propositions pertinentes en fonction des différentes problématiques de vacance du territoire de la métropole lilloise, décrites précédemment. En effet, dans chacune de ces situations, les enjeux sont différents et les espaces vacants constituent des leviers plus ou moins adaptés pour y répondre.

### **PROPOSITION 1 : RENFORCER LES ANCIENNES INFRASTRUCTURES INDUSTRIELLES EN TANT QUE FIGURES MÉTROPOLITAINES**

Les secteurs traversés par les anciennes infrastructures de la période industrielle sont doublement stratégiques pour l'avenir du territoire métropolitain : par l'intensité inédite du phénomène de vacance qu'ils connaissent, mais aussi par le potentiel de développement et de lien qu'ils représentent à l'intérieur de l'agglomération.

Si les voies d'eau et les voies ferrées étaient hier la colonne vertébrale du développement industriel, la Deûle, la Marque et le Canal de Roubaix mais aussi certaines voies ferrées désaffectées structurent maintenant les plus importants fonciers en friche de la métropole. Leurs abords respectifs accueillent l'une des plus importantes continuités vertes et d'agrément du territoire. En tant que figures paysagères et urbaines premières de la métropole, il est urgent de clarifier leur vocation à long terme afin d'accompagner dès aujourd'hui leur transition.

Les constats précédents ont montré les limites des stratégies d'aménagement visant le renouvellement et la densification urbaine aux abords de ces infrastructures : pour chaque hectare recyclé depuis 30 ans, deux nouveaux hectares de friches sont apparus ailleurs.

La mise en place d'une stratégie alternative semble indispensable pour inverser cette dynamique de diffusion de la vacance. Cette stratégie repose largement sur une ambition paysagère permettant la nécessaire gestion des vides. Elle doit être basée sur plusieurs principes illustrés par les cas de Turin et de l'Emscher Park :

#### **1. Une stratégie de long terme**

Au vu des dynamiques actuelles, il faudra plusieurs décennies pour envisager la mutation de nombreuses friches de ces secteurs. Accepter cet horizon de long terme, c'est se donner du temps pour y tester à court terme des solutions alternatives, et pour fixer des objectifs réalistes à moyen terme.

#### **2. Une stratégie aux outils diversifiés**

- › Projets d'aménagements : concentrer l'effort d'aménagement sur quelques sites spécifiques, pour retrouver une dynamique immobilière fluide dans les secteurs en mutation par la diminution de l'offre foncière ;
- › occupations temporaires : mettre à disposition des espaces vacants avec l'intention d'installer des usages temporaires, afin de tester de nouveaux usages et de permettre l'appropriation de ces espaces par les citoyens ;
- › dédensification : envisager la renaturation de certaines friches de façon pérenne ou pour une période transitoire nécessaire au retour du marché.

#### **3. Une stratégie d'échelle métropolitaine**

- › La vocation de chaque site doit s'inscrire dans une vision claire de l'ensemble du chapelet en tant que figure de lien d'échelle métropolitaine ;
- › le choix des différentes actions à mener sur chacun des sites nécessite d'organiser leur complémentarité à grande échelle.

## LE PARC DORA SUR UNE FRICHE INDUSTRIELLE AU NORD DE TURIN

Dans les années 80-90, la ville de Turin, siège du fleuron de l'industrie automobile Fiat, connaît une grave crise industrielle qui se traduit par l'abandon de grandes zones d'activités. Les enjeux de requalification sont considérables, avec en 1989, la présence de plus de 1 000 hectares de friches industrielles en grande partie situées à proximité du centre historique. Dans ce contexte, Turin initie un long processus de transformation dès le début des années 80, avec comme ambition d'accompagner la transition d'une cité industrielle vers une ville organisée autour des événements, de la culture, du tourisme, de la science et la recherche. Suite à une série de projets d'aménagement réussis, notamment autour de l'épine dorsale (la Spina Centrale) traversant le cœur métropolitain du nord au sud, le bilan en 2013 est mitigé : 500 hectares de friches sont reconvertis (1995-2013), mais il en reste encore la même surface à traiter.

La ville de Turin adapte sa stratégie de transformation et intègre aussi bien des occupations temporaires que la possibilité de reconvertir une partie des friches en espaces verts. Le parc Dora représente un exemple de cette nouvelle approche. En privilégiant la concertation avec les habitants et l'emploi de moyens simples, ce parc est créé sur un ancien site industriel de 45 ha, situé aux abords du fleuve Dora et à proximité de quartiers très denses et populaires. La structure d'une halle industrielle conservée au milieu du parc est devenue un lieu événementiel « en plein air » très apprécié. Aux franges du parc des projets immobiliers sont réalisés, mais ne couvrent qu'une petite partie de l'ancienne friche.



*La Kappa Futur Festival  
dans le parc dora à  
Turin en 2017*



Le parc dora à Turin © COAC

#### MASTERPLAN « L'AVENIR D'EMSCHER » (2006-2020) DANS LA RUHR

Le bassin de la Ruhr est confronté depuis trois décennies aux défis de la transformation d'un territoire fortement industrialisé. La reconquête de l'Emscher, une rivière canalisée pendant l'industrialisation qui traverse l'aire métropolitaine d'ouest en est, est devenue le symbole de ces mutations profondes.

L'IBA<sup>1</sup> Emscher Park (1989-1999) présente dès l'origine un objectif de valorisation du paysage à partir des friches industrielles aux abords de l'Emscher, afin d'en faire l'épine dorsale de cette aire métropolitaine multipolaire, largement caractérisée par des tissus urbains « d'entre-ville » peu denses. En revanche les projets de cette exposition internationale ne constituent que les premiers pas dans la mise en œuvre de cette vision.

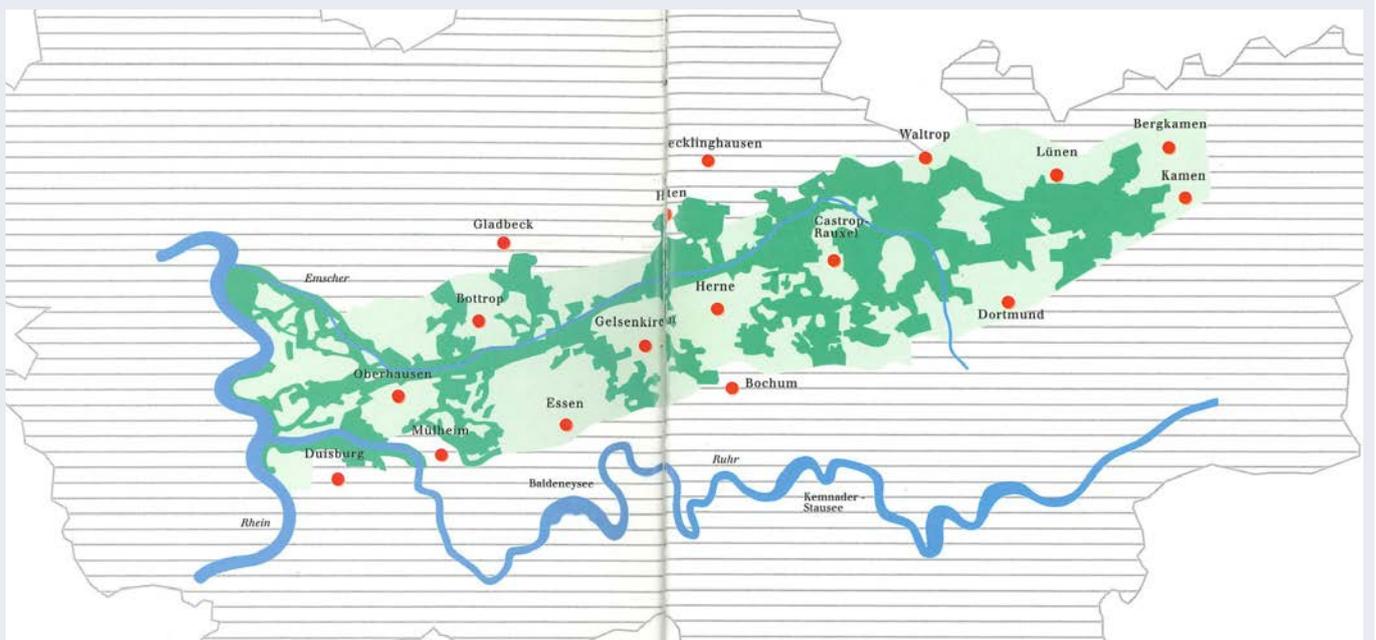
Au début des années 2000 la région fait élaborer le masterplan « L'avenir d'Emscher 2006-2020 » (Masterplan « Emscher Zukunft »), une des démarches permettant de continuer les efforts de transformation du territoire. La stratégie paysagère consiste à transformer la voie d'eau canalisée et fortement polluée en un paysage de rivière avec des biotopes et des lieux attractifs pour vivre et travailler, servi par un réseau dense de promenades et de voies douces.



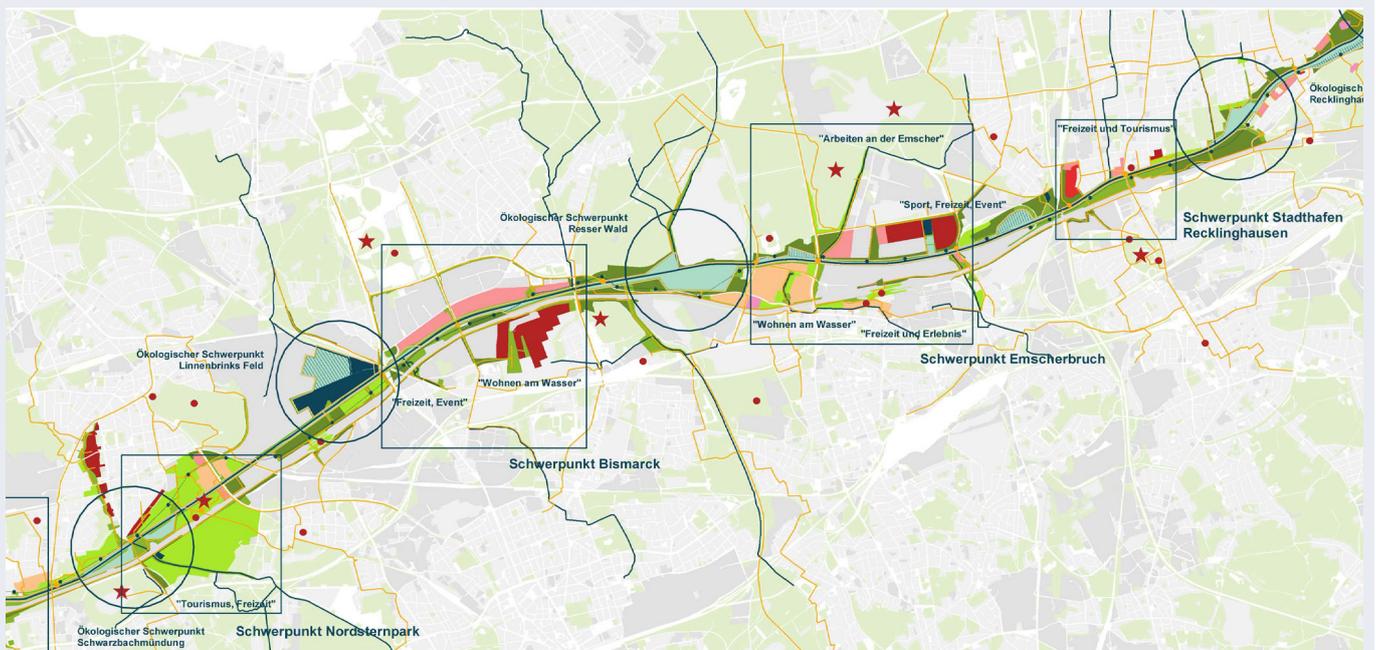
© Thomas Bernt

Le parc paysager Duisburg Nord (180) a été créé autour des hauts fourneaux d'une aciérie lors de l'IBA Emscher Park, à la base d'un projet du paysagiste Peter Latz, qui mets en scène à la fois la culture industrielle et la nature à la reconquête de ce site

<sup>1</sup> Un IBA (Internationale Bauausstellung), c'est un concept fédérateur autour d'une stratégie, qui se concrétise par la réalisation, dans un temps limité, de projets innovants et durables, à valeur exemplaire. L'IBA n'est ni une institution, ni une procédure, mais une processus et une démarche partenariale. Au terme du délai de réalisation a lieu l'événement IBA proprement dit.



La vision de l'IBA Emscher Park (1989 à 1999) : créer un parc paysager métropolitain à long terme de manière incrémentale



Ruhr: Masterplan « L'avenir d'Emscher 2006-2020 » ©ASTOC

## PROPOSITION 2 : OFFRIR DES LIEUX DE PROXIMITÉ RÉPONDANT AUX BESOINS DES HABITANTS DES VILLES-CENTRES POPULAIRES

Dans les quartiers populaires des centres urbains de l'agglomération, la vacance et la précarité sont parfois les deux faces d'un même phénomène de décrochage social et urbain. Afin de rompre cette spirale de dévalorisation, c'est une urgence de limiter la dégradation du cadre de vie. Le marché immobilier très détendu qui caractérise ces quartiers rend difficile toute ambition de traitement des lieux vacants par les moyens d'action classiques. En revanche, il faut agir aussi bien sur l'animation urbaine et l'image que sur les conditions de vie des habitants les plus modestes.

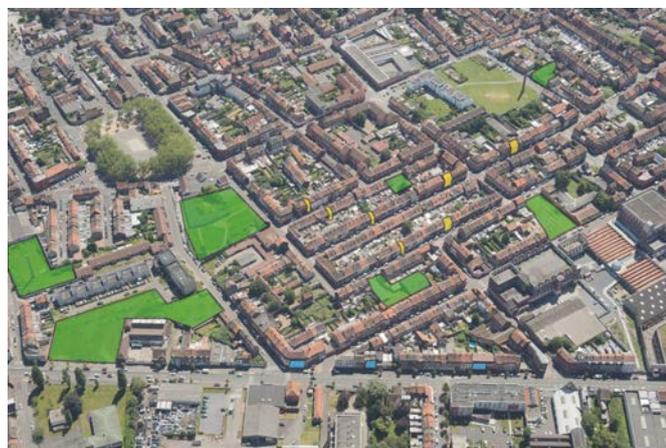
### Limiter en priorité la dégradation du cadre de vie

A Roubaix, des œuvres de Street Art ont été réalisées à divers endroits de la ville, et notamment sur des maisons murées, lors de l'exposition « Street Generation » organisée par la Condition Publique en 2017. Cette approche pourrait être intensifiée en créant des véritables parcours, comme à Aschersleben en Allemagne.

### Répondre aux besoins quotidiens des habitants les plus modestes

Le fait que les lieux vacants de ces quartiers soient de plusieurs types, accessibles depuis la rue, et présents un peu partout peut constituer un atout pour développer une offre de nouveaux lieux, visant l'amélioration des conditions de vie des habitants en place.

En effet, la diversité des locaux et terrains vacants en termes de taille, d'accès, de configuration, permet d'imaginer tous types de nouveaux usages ; et leur présence diffuse dans la quasi-totalité des quartiers populaires constitue un maillage fin de lieux inoccupés jamais très loin du lieu de résidence des habitants.



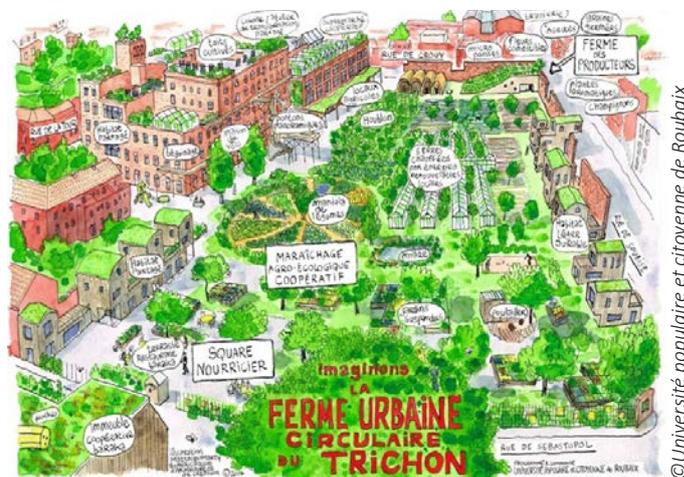
La diversité des espaces vacants au coeur d'un quartier populaire de Roubaix

Ainsi, les espaces vacants dans le tissu urbain dense peuvent constituer des opportunités pour couvrir divers besoins des plus modestes au plus proche de leur lieu de résidence. Ces besoins sont liés à leurs conditions de vie (sans emploi et/ou petits logements, absence de garage, de jardin, d'espace pour les enfants...) et pourraient être comblés par des espaces partagés. La mise en commun de ces services à l'échelle du quartier pourrait aussi contribuer à renforcer la cohésion sociale.

Dans le contexte de marché détendu qui caractérise ces quartiers, la mise à disposition gratuite ou à bas coût des lieux vacants pourrait s'inspirer du modèle du « bâtiment gardien ». En contrepartie, les habitants du quartier peuvent se voir confier la gestion du lieu, voire assurer quelques travaux de remise en état dans les nombreux cas d'espaces obsolètes ou dégradés. Cette stratégie d'empowerment (en français on parle aussi d'autonomisation ou de capacitation des plus modestes) pourrait être initiée par les collectivités concernées, souvent propriétaires de lieux vacants dans ces villes-centres populaires.

Localement, à Roubaix, le projet de ferme urbaine circulaire du Trichon s'inscrit aussi dans cet objectif. Porté par une initiative citoyenne et notamment par l'Université Populaire et Citoyenne de Roubaix, le projet a investi une friche en plein centre-ville, avec comme objectif d'y développer tout un éco-système composé d'activités agricoles, d'activités économiques non marchandes, de lieux d'échanges... Autant de services ouverts à tous et notamment des plus modestes, ce que revendiquent les porteurs du projet qui souhaitent concilier « transition écologique » et « quartier populaire » dans la mise en œuvre de ce projet.

Les différents types d'espaces vacants des quartiers populaires peuvent répondre à plusieurs catégories de besoins pour les habitants à proximité : augmenter l'espace habitable privé, subvenir aux besoins domestiques par des espaces partagés, accueillir les initiatives locales (économiques, sociales, culturelles...)



Le projet de ferme circulaire du Trichon à Roubaix

#### GALERIE EN PLEIN AIR À ASCHERSLEBEN EN ALLEMAGNE (2010)

Dans le contexte d'une ville moyenne dans l'est de l'Allemagne, confrontée à la fois à la décroissance économique et démographique, le projet de la « Drive Thru Gallery » est réalisé lors de l'IBA Stadtumbau (2000 à 2010). Une série de dents creuses sont mises en scène avec des œuvres en grand format, créées pour cette occasion, en créant un parcours sur une rue de transit à l'interface du centre-ville et de la périphérie. Au-delà de l'impact positif immédiat sur le cadre de vie, la galerie en plein air n'est pas seulement devenue une destination de promenade pour les habitants mais elle attire également beaucoup de visiteurs, signe d'un changement d'image de cette ville.



Doreen Ritzau ©BA-Buro GBR

Tableau par Christoph Winter

#### SAINT-ÉTIENNE : L'ASSOCIATION « RUES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE »

Cette association s'investit depuis de nombreuses années dans la réactivation des locaux commerciaux vacants du quartier ouvrier ancien du Crêt du Roc. Leur objectif est de réanimer le front de rue, et de répondre aux besoins locaux ; c'est pourquoi tout type d'occupation peut être envisagé, et pas seulement un usage commercial. Ici, l'ancien commerce accueille des bureaux partagés.



©Rues du Développement durable

#### « WÄCHTERHAUS » À LEIPZIG EN ALLEMAGNE (2006)

Dans les années 1990 la ville de Leipzig, située dans l'est de l'Allemagne, perd 100 000 de ses habitants, donc près de 20% de sa population. Le phénomène de la vacance atteint des proportions dramatiques. Dans les quartiers de Leipzig Ouest et de Leipzig Est, urbanisés au début du XX<sup>e</sup> siècle, environ 2 000 bâtiments sont entièrement vacants et non-réhabilités, certaines rues entièrement touchées. Malgré de nombreux efforts, les démarches habituelles du renouvellement urbain n'ont que peu d'effet dans ce contexte.

La ville de Leipzig soutient alors des expérimentations alternatives depuis le début des années 2000. Dans l'objectif de revitaliser ces quartiers à l'intérieur de la ville et d'éviter que des bâtiments vacants se dégradent davantage, le modèle du « Wächterhaus » (« Bâtiment gardien ») émerge. Il réside dans le principe suivant : un propriétaire met à disposition gratuitement un immeuble vacant, qui est dans un mauvais état mais utilisable, et permet une occupation temporaire de cinq ans. En retour les usagers s'engagent à rénover les locaux et de faire de petites réparations. Il s'agit d'une stratégie gagnant-gagnant. L'occupation temporaire évite le vandalisme et les propriétaires économisent les coûts liés à la gestion et au gardiennage d'un immeuble vacant. Les usagers disposent de beaucoup d'espace pour peu d'argent et peuvent réaliser leurs projets. En 2004, une association est créée, qui s'occupe de la mise en relation des propriétaires et des occupants temporaires et les soutient dans les négociations d'une convention d'occupation précaire. L'association entretient également des contacts étroits avec la ville de Leipzig. A partir de 2005, treize immeubles sont occupés selon le modèle « bâtiment gardien ». Dans la majorité des cas, il s'agit d'usages à vocation culturelle ou sociale : associations, galeries, night-clubs, théâtre... qui exercent un rôle stratégique au-delà de l'immeuble d'animation urbaine.

Entre temps les quartiers de Leipzig Est et Leipzig Ouest comme la ville de Leipzig en général, ont vécu un regain d'attractivité important avec une population croissante. L'initiative des « bâtiments gardiens » a pu contribuer à cette renaissance, même s'il ne représente qu'un des facteurs.



Le modèle « bâtiment gardien » (« Wächterhaus ») mis en place à Leipzig en Allemagne (2006)

### PROPOSITION 3 : RECONQUÉRIR LA VACANCE POUR UN CŒUR MÉTROPOLITAIN MIXTE

Le cœur métropolitain représente une situation unique dans la métropole. Il semble touché par des problématiques de vacance très particulières : ces lieux sont assez importants en nombre mais moins visibles et perceptibles depuis l'espace public que dans les autres centres urbains. Dans l'objectif d'un cœur métropolitain vivant, habité et socialement mixte, ces espaces vacants représentent un potentiel très précieux, notamment pour répondre au besoin de grands logements pour les familles ou des locaux abordables pour des jeunes entreprises ou des usages culturels et créatifs.

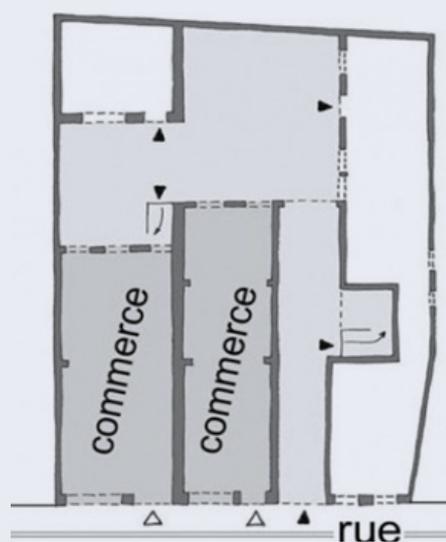
### La revitalisation des logements au-dessus des commerces dans le Vieux-Lille

Le Vieux-Lille et le secteur du Molinel sont confrontés à la problématique des étages vides au-dessus des commerces. C'est un phénomène récurrent et persistant pour deux raisons : il n'existe souvent plus d'entrée distincte pour accéder aux étages et certains îlots sont sur-densifiés et donc difficilement habitables. Revitaliser ces logements vacants au-dessus des commerces s'inscrit dans une volonté de longue date de la ville de Lille. Actuellement, elle travaille sur cette problématique au sein de la démarche « site patrimonial remarquable ». Une étude pré-opérationnelle sur la mutation des immeubles avec commerce par reconquête des étages dans le Vieux-Lille est en cours.

#### LA DÉMARCHE « HABITER LES ÉTAGES AU-DESSUS DES COMMERCES » DANS LA VILLE DE BRUXELLES

Confrontée à la problématique des étages vacants ou sous-utilisés au-dessus des commerces, la ville de Bruxelles, puis la Région de Bruxelles, ont développé une approche pour remettre ces logements sur le marché. Elle repose sur des principes de sensibilisation, de mobilisation et d'accompagnement des propriétaires privés, afin de résoudre des problèmes techniques et juridiques au cas par cas. Des dispositifs incitatifs peuvent être proposés, comme une prime pour la création de l'accès. Un partenariat efficace avec les organismes de logements sociaux a été mis en place.

De 2001 à 2012, 800 logements ont pu être recréés dans la ville de Bruxelles. Les opérations menées montrent que la réhabilitation des étages offre de grands avantages : augmentation de la valeur du bien, animation des rues, sentiment de sécurité... Depuis 2012, la Région de Bruxelles-Capitale continue la démarche sur d'autres communes. Le potentiel à mobiliser dans les noyaux commerciaux est estimé entre 3 400 et 5 200 logements.



La mutualisation de l'accès à l'étage de l'immeuble à gauche a permis de réhabiliter des logements au-dessus des commerces ©ERU Urbanisme

## Occupation temporaire des espaces économiques vacants ou des équipements publics désaffectés

Dans les cas où une réactivation pérenne des bureaux ou des commerces vacants n'est pas envisagée ou possible à court terme, et ce malgré un contexte de marché immobilier tendu, il paraît très important de faciliter l'occupation temporaire de ces espaces, de les rendre accessibles et utilisables.

Ce principe doit s'appliquer aussi plus systématiquement aux équipements publics désaffectés. Si sur Lille intra-muros la revitalisation du patrimoine vacant est en préparation dans plusieurs cas, le temps intermédiaire jusqu'à la mise en œuvre d'un projet immobilier reste souvent inutilisés.

Afin de faciliter des occupations temporaires, l'étape clé consiste à organiser la mise en relation des propriétaires et des usagers. Servir d'intermédiaire et accompagner le montage du projet temporaire est également assez important. En principe, ce rôle de facilitateur peut être joué par une collectivité territoriale elle-même, par une association ou par des privés. Néanmoins les implications ne sont pas les mêmes.

Ces dernières années, différents opérateurs privés se sont spécialisés dans ce champ. Ils interviennent particulièrement dans le contexte de marché immobilier tendu, comme c'est le cas pour Lille. Les espaces vacants ne sont pas mis à disposition gratuitement mais loués à court terme à un prix plus ou moins inférieur au marché. Ce principe permet de financer leurs services, mais peut exclure également une partie des usages potentiels.



Le Collège Jean Macet, vacant depuis des nombreuses années, fait partie des cessions patrimoniales récente à la ville de Lille. L'opération de réhabilitation prévoit des logements, un hôtel, une halle commerciale et une crèche.

©ADULM

#### CAMELOT PROPERTY EUROPE

A l'origine spécialisé dans la sécurisation des lieux vacants, cet opérateur privé organise aujourd'hui aussi la réaffectation temporaire d'immeubles vides mais en bon état (bureaux, équipement public désaffecté ...) pour des logements en colocations ou d'autres usages. C'est aussi intéressant pour le propriétaire, car le service inclue la protection du bien immobilier (par la simple occupation), son management et sa maintenance.

#### PLATEAU URBAIN

Plateau Urbain est né en 2013 de l'idée d'utiliser systématiquement les nombreux bâtiments en attente de projet pour y établir des occupations temporaires, à prix réduit. Cette coopérative d'urbanisme temporaire, propose la mise à disposition d'espaces vacants à prix raisonnable pour des acteurs culturels, associatifs, et de l'économie sociale et solidaire. Au-delà de la mise en relation des propriétaires et usagers, ils proposent :

- › de conseiller des propriétaires publics et privés sur les usages possibles de leur patrimoine
- › d'accompagner des projets d'utilisation temporaire de bâtiments et sites vacants
- › d'assurer ou appuyer la gestion technique de lieux et l'animation des projets temporaires.



La ferme urbaine sur le site de la gare Saint-Sauveur, une occupation temporaire préalable au projet d'aménagement

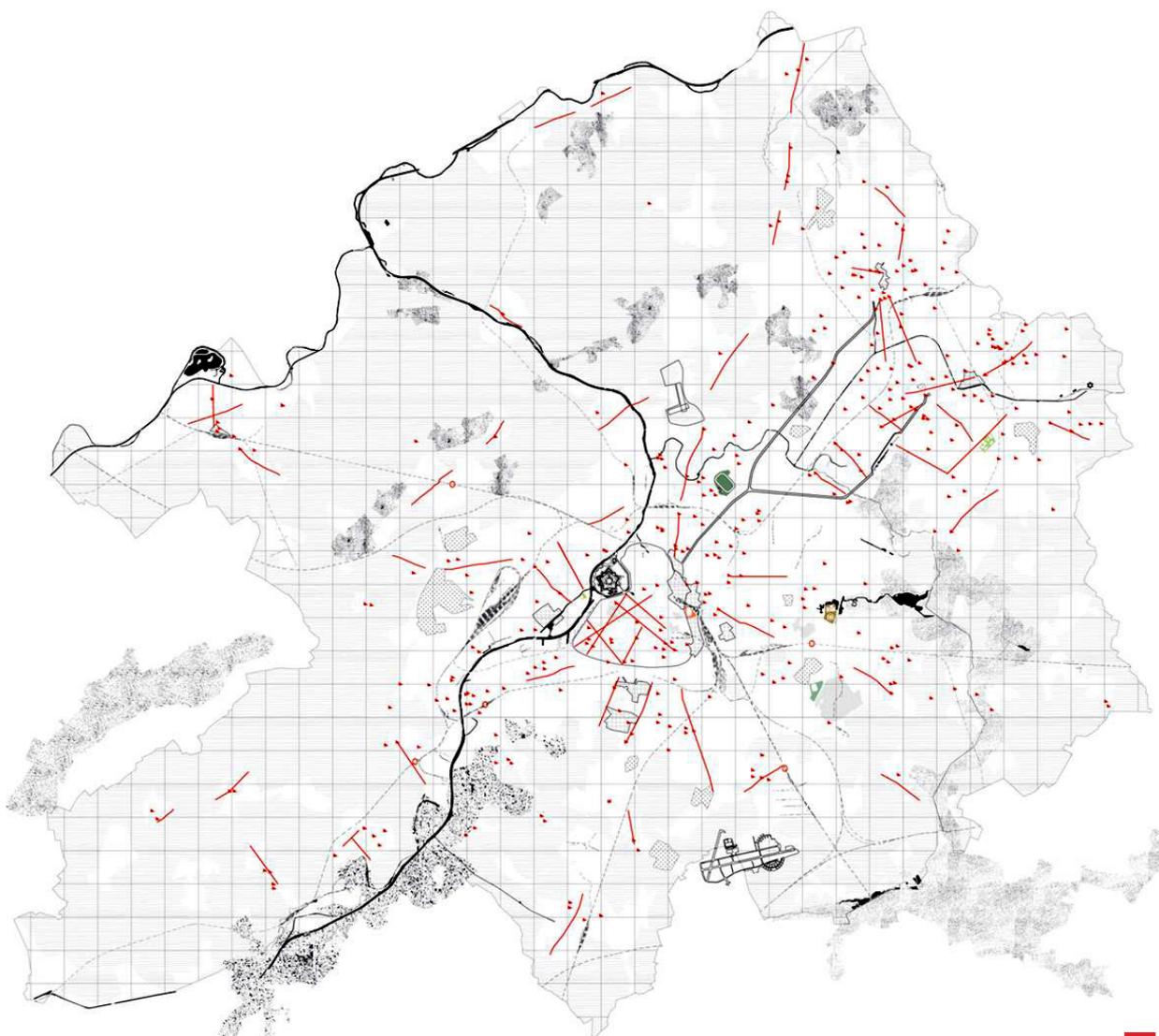
## PROPOSITION 4 : CONSOLIDER LES AXES DES FAUBOURGS

Les centralités linéaires de la métropole lilloise constituent un support privilégié pour améliorer le cadre de vie dans nombreux quartiers et communes. Historiquement, les faubourgs de la métropole lilloise se sont organisés autour de centralités linéaires, qui gardent toujours un rôle particulier pour la vie dans les quartiers. Elles concentrent souvent l'offre commerciale et les équipements publics, mais aussi beaucoup de petites entreprises d'une grande diversité. De plus, ces rues de faubourgs ne constituent qu'une partie des axes linéaires de la métropole, un élément récurrent et identitaire de son espace public. Si les centralités linéaires sont confrontées à des problèmes d'attractivité depuis un certain temps, la réactivation de leurs espaces vacants (des logements, des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des ateliers artisanaux)

apparaît comme un levier important pour leur consolidation. Renforcer ces centralités permettrait de répondre aux mutations actuelles des modes de consommation tournés vers une plus grande proximité, tout en intégrant de nouveaux services.

Dans l'idée de promouvoir une ville productive, ces lieux vacants peuvent constituer des leviers pour soutenir l'insertion des artisans en pleine ville. Néanmoins, il paraît nécessaire préalablement d'apaiser les rues concernées afin de diminuer les nuisances liées à l'automobile, l'une des causes majeures de la vacance des logements le long de ces axes. En revanche, qualifier l'espace public et privilégier des modes doux peut avoir des impacts favorables pour les activités commerciales de ces centralités urbaines, car la majorité de leur clientèle habite à proximité.

### LES TRIVIUMS ET LES AXES LINÉAIRES, ÉLÉMENTS RÉCURRENTS ET IDENTITAIRES DE L'ESPACE PUBLIC MÉTROPOLITAIN



## PROGRAMME POUR LA REVITALISATION DES HIGH STREETS À LONDRES : L'EXEMPLE DE WILLESDEN GREEN

Les High Streets de la métropole de Londres sont assez comparables aux axes des faubourgs de la métropole lilloise. Sur la base d'une première expérimentation, la métropole de Londres (Greater London Authority GLA) a cofinancé en 2011/2012 des projets de revitalisation de 30 High Streets, portés par les différents arrondissements (boroughs) ou par des associations. Dans ce cadre, la Willesden Green High Street de style victorien a été revitalisée assez rapidement et de manière significative lors d'une intervention de 6 mois. Un travail d'accompagnement individuel des commerçants, des propriétaires privés et des entrepreneurs potentiels a été mené, complété par des aides financières et par un important travail de co-construction. De cette manière, 25 façades et vitrines ont été embellies avec la participation de designers, neuf commerces vacants ont été réoccupés et treize jeunes entreprises se sont installées avec un bail de court-terme. Selon l'évaluation réalisée à la fin du dispositif, la perception de la Willesden Green High Street s'est améliorée pour 76% des personnes interrogées.

Démarche portée par : l'arrondissement de Brent  
Durée : 6 mois d'intervention (10/2011 à 07/2012)  
Aide financière du « Outer London Fund » : 500 000 £  
Embellissement des 25 façades et vitrines : 100 000 £  
Réouverture de 9 commerces : 40 000 £  
13 start-ups installées avec bail de court-terme : 18 000 £  
120 ateliers publics pendant 9 mois : 6 000 £  
Communication : 18 000 £

Source : Mayor of London (2014): « Learning from London High Streets »



Espace projet Willesden Green ©Mike Massaro 2011



La Willesden Green High Street dans l'arrondissement de Brent, à l'ouest du centre de Londres ©Philipp Ebeling 2013

## PROPOSITION 5 : ANIMER LES ZONES ÉCONOMIQUES PÉRIPHÉRIQUES, MIXER LEURS USAGES ET ANTICIPER LEUR MUTATION

Les zones d'activités économiques ou commerciales, situées en franges de l'agglomération et souvent peu accessibles en transport en commun, sont touchées par la vacance sous deux formes : du foncier nu et quelques grands locaux d'activités plutôt récents mais parfois déjà obsolètes. Si cette vacance reste encore très faible en comparaison des situations précédentes, son évolution récente montre une augmentation plus rapide qu'ailleurs. Elle peut être le signe d'un affaiblissement récent de l'attractivité de ces sites monofonctionnels, voire d'une obsolescence précoce. Face aux changements des modes de consommation, certains acteurs de la grande distribution s'interrogent depuis plusieurs années sur la mutation de leur foncier vers plus de mixité fonctionnelle.

La mixité fonctionnelle sera l'un des enjeux principaux auquel seront confrontés ces espaces périphériques dans un avenir proche. Dans ce contexte, il paraît crucial de commencer aujourd'hui à anticiper la transformation des zones économiques à long terme. C'est pourquoi les espaces aujourd'hui vacants peuvent être vus comme des opportunités pour créer et intégrer plus de qualité paysagère, d'urbanité, de mixité et de densité dans ces secteurs.

Développer des occupations temporaires sur les terrains nus, les parkings ou dans de grands locaux tertiaires permettrait d'expérimenter rapidement de nouveaux usages dans une optique de préfiguration programmatique, et d'appropriation progressive par les usagers. Elles pourraient prendre la forme de services proposés aux employés, de lieux d'agrément sur des terrains libres en extérieur ou d'événements ponctuels en plein air...

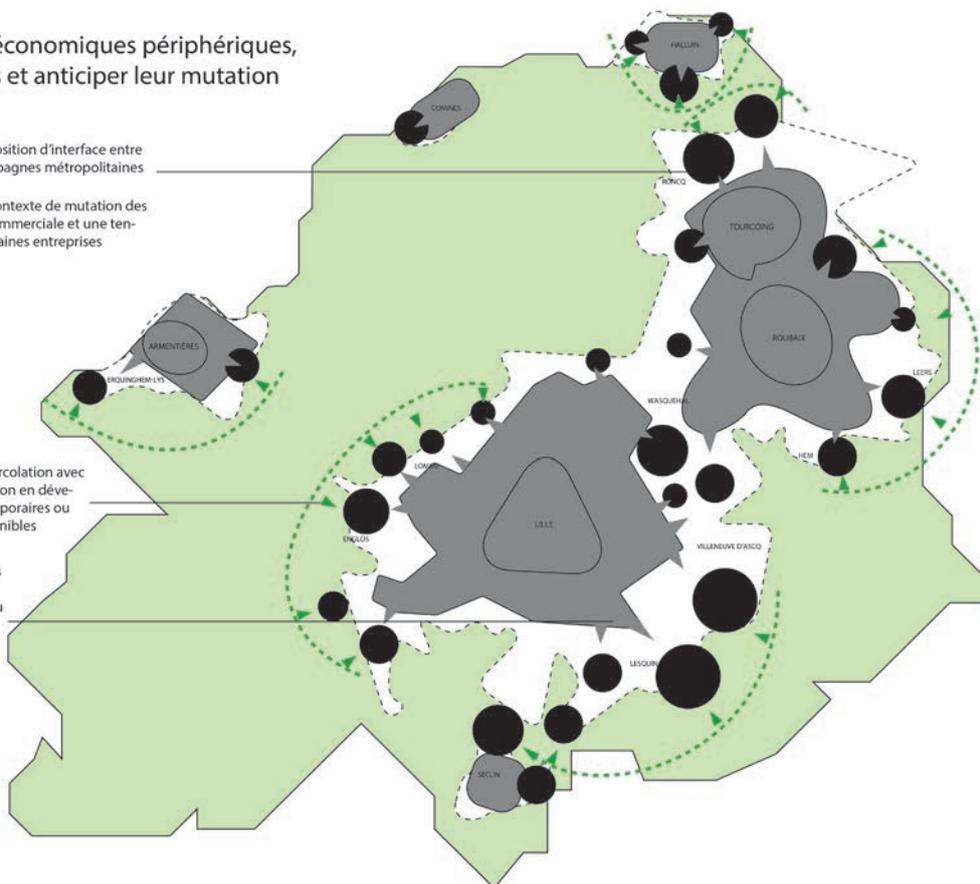
### Animer les zones économiques périphériques, mixer leurs usages et anticiper leur mutation

Des secteurs stratégiques en position d'interface entre le tissu urbain mixte et les campagnes métropolitaines

Des espaces vacants dans un contexte de mutation des pratiques de consommation commerciale et une tendance au retour en ville de certaines entreprises

Assurer sur ces secteurs une percolation avec la frange verte de l'agglomération en développant des usages «verts» temporaires ou pérennes sur les espaces disponibles

Réintégrer progressivement ces espaces à la ville en développant des usages temporaires ou pérennes diversifiés sur les espaces vacants



Deux grandes directions programmatiques peuvent guider le choix des usages à expérimenter sur ces espaces vacants. Ces usages peuvent être plutôt de nature urbaine, permettant la percolation des zones économiques avec le tissu urbain mixte, dans la perspective de les réintégrer à la ville à moyen terme. L'exemple de la ZAC Seine Gare à Vitry sur Seine illustre cette deuxième phase de réintégration d'une zone à dominante économique dans le tissu urbain mixte : là, les espaces disponibles ont été mobilisés pour densifier le tissu préexistant.

La proximité immédiate avec les zones agricoles peut également ouvrir de nouvelles pistes. Des usages « verts » sont à envisager afin de créer de nouveaux points de contact entre ville et campagne, notamment au bénéfice des usagers actuels de ces zones économiques.



ZAC Seine Gare Vitry dans la zone d'activités des Ardoines à Vitry sur Seine  
©STAR Stratégies Architecture et Floris Alkemade (2015)

## **PROPOSITION 6 : AUGMENTER L'OFFRE DE SERVICES DANS LA PÉRIPHÉRIE RÉSIDEN- TIELLE**

Les nombreux villages et villes de la périphérie de la métropole sont les moins touchés par la vacance, où elle existe surtout dans les centres bourgs en faible quantité et sous différentes formes. Si la vacance reste une exception ici, on peut supposer que les lieux concernés sont perçus de manière plus aiguë par les usagers qu'ailleurs. Il convient alors de ne pas les perdre de vue.

### **Un réseau métropolitain de tiers-lieux au cœur des communes périurbaines ?**

Néanmoins, dans ce cas, les réponses sont à trouver au cas par cas. Chaque commune peut envisager de se saisir de ce sujet, en engageant une démarche de co-construction avec ses habitants, permettant la définition d'un programme et d'un mode d'action pertinent pour chaque lieu.

Depuis le pic de la crise industrielle dans les années 1980, la surface du foncier vacant a augmenté fortement et de manière continue dans la métropole lilloise, passant de 500 à 1 000 ha en 30 ans, soit à 3,5 % du tissu urbain artificialisé. L'extension urbaine a contribué directement à ce phénomène. En effet, les terrains vacants, qui ont perdu leur usage ou étaient déjà inoccupés il y a 30 ans, représentent seulement 55% de la surface vacante en 2015. En revanche, plus du tiers se situe sur des terrains artificialisés récemment, dont la plupart n'ont jamais été bâtis. En termes d'équivalence, la surface actuelle de foncier délaissé ou en friche équivaut environ à la surface qui a été artificialisée entre 2008 et 2015.

Ce constat s'aggrave, en prenant en compte l'ensemble des espaces structurellement vacants de la métropole. En 2016, 3,5 à 4% de la surface totale des locaux d'activités économiques sont vacants depuis au moins 5 ans, soit environ 1 000 000 m<sup>2</sup>. Le parc habitat est également touché, 12 500 logements sont vacants depuis au moins 3 ans, soit 2,5% du total. La désindustrialisation et la pollution des anciens sites ne sont que deux des multiples causes de la vacance constatée aujourd'hui.

Les choix de localisation de l'économie actuel et l'obsolescence territoriale expliquent également pourquoi des espaces vacants se concentrent et perdurent sur certains territoires de la métropole, notamment aux abords des infrastructures de la période industrielle. Dans le même temps les espaces agricoles sont artificialisés à la périphérie. On peut également noter que si les friches peuvent être revitalisées plus facilement dans le cœur métropolitain, cela ne crée pas d'effet d'entraînement sur les autres centres urbains désindustrialisés (Roubaix, Tourcoing, Armentières).

Et la vacance demain ? Des scénarios hypothétiques démontrent que le phénomène de la vacance dans la métropole lilloise est d'une telle ampleur qu'un changement de paradigme est nécessaire. En effet, si la surface du foncier vacant évoluait à l'avenir au même rythme que les 30 dernières années, elle continuerait à augmenter éternellement. Si l'extension urbaine et la désindustrialisation se poursuivaient à un rythme ralenti, 80 à 200 ans seraient nécessaires pour résorber le foncier vacant, avec un renouvellement urbain similaire à celui d'aujourd'hui.

Si l'action publique peine à résorber la vacance, c'est parce que les politiques d'aménagement et les outils fonciers se révèlent insuffisantes voire inadéquats. Le fait que plus de 50% du foncier vacant dans la métropole lilloise appartiennent à des propriétaires publics, sans compter les sites portés par les aménageurs, interroge sur les politiques et pratiques en vigueur.

Plusieurs enjeux majeurs sont directement liés à la résorption de la vacance métropolitaine : la maîtrise de la consommation de nouvelles terres agricoles, la qualité du cadre de vie urbain et la solidarité avec les habitants les plus pauvres, souvent les plus confrontés à un environnement dégradé par la vacance. Se pose alors les questions suivantes : par quels moyens peut-on accélérer la résorption des espaces vacants et comment peut-on les inscrire dans une stratégie de transformation plus globale ?

De nouveaux modes d'action urbaine, plus sensibles aux différents temps des lieux et plus ouverts aux jeux d'acteurs jusqu'ici inhabituels, ont vu le jour cette dernière décennie. Ils définissent les contours d'un urbanisme alternatif, pour lequel le chemin emprunté et ses étapes sont au moins aussi importants que la destination finale.

Trois stratégies alternatives ont été identifiées pour répondre au phénomène de la vacance :

- › occupations temporaires : la mise à disposition des espaces vacants avec l'intention d'installer des usages temporaires ;
- › modes alternatifs pour une revitalisation pérenne : installation de nouveaux usages sur des espaces vacants de manière pérenne, accompagné par le public mais porté par le privé ou le citoyen ;
- › dédensification urbaine : renaturation des espaces vacants dans une stratégie de resserrement urbain.

L'étude s'appuie sur ces nouvelles approches et sur des expériences existantes afin de faire des propositions adaptées aux six structures spatiales de la vacance identifiées sur le territoire métropolitain.

### Mise en perspective

L'agence va poursuivre cette réflexion sur la vacance métropolitaine selon deux axes. Tout d'abord, l'observatoire foncier permettra d'affiner le recensement des espaces vacants et d'explorer des nouvelles formes de la vacance en train d'apparaître. Ensuite, elle continuera d'investiguer les nouveaux modes de faire la ville à travers des expérimentations menées ailleurs et sur la métropole lilloise afin de pouvoir orienter la MEL et les autres acteurs concernés dans la construction de dispositifs et outils adaptés.

# ANNEXE : NOTES MÉTHODOLOGIQUES

---

## a) Typologie fonctionnelle des espaces

### Un usage des données fragmenté

Le choix des trois catégories d'espaces vacants retenues dans l'étude est lié à la disponibilité des données permettant d'en mesurer le phénomène. De ce fait, l'identification, la localisation et la quantification des espaces vacants sont déduites à partir de deux sources de données de natures différentes : les données issues de la DGFIP (sur la base des données Fichiers Fonciers issus de la base MAJIC et retraitées par le CEREMA) et les données d'occupation du sol (produites conjointement par l'Agence et la MEL). Ces deux bases n'ont pas pour vocation initiale d'observer la problématique spécifique de la vacance. Avec elles cependant, il est possible d'extraire des éléments offrant une approche fine de la réalité du phénomène. Chacune de ces données ayant des finalités et des précisions différentes, un intérêt particulier a été porté sur la méthodologie, notamment sur les préconisations d'usages et les limites d'interprétations à prendre en compte.

### L'occupation du sol

L'occupation du sol réalisée par photo-interprétation est une donnée produite depuis 2010, constituée de neuf millésimes couvrant une période allant de 1950 à 2015. Elle est produite à l'échelle des 133 communes du SCOT de Lille Métropole et détaillée en 48 postes de nomenclature. Le poste de nomenclature « Friches et délaissés urbains » identifie les zones anciennement occupées par des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) non encore requalifiées et dont l'arrêt de l'activité est visible : détérioration du site ou des bâtiments, développement d'une végétation spontanée... Sont également identifiés les secteurs urbains abandonnés autres que les friches industrielles ou commerciales correspondant aux terrains vagues, anciens terrains bâtis rasés, délaissés d'infrastructures...

Produite en moyenne tous les dix ans, l'occupation du sol n'est pas adaptée pour identifier des mutations qui seraient revenues à leur état initial entre deux périodes d'observations. On peut toutefois quantifier les grandes tendances d'évolution et identifier des cas de vacances chroniques sur le territoire. Ce socle donne également un éclairage sur les processus de recyclage qui ont été mis en œuvre sur ces espaces ces 65 dernières années.

Afin de qualifier la nature même de la vacance, il est indispensable de mettre en parallèle ces résultats avec d'autres sources de données.

### Les Fichiers Fonciers

Cette base de données produite par la DGFIP est à vocation fiscale. Elle est constituée d'un ensemble d'indicateurs décrivant le bien, apportant des éléments « qualitatifs » sur l'état du bien, son utilisation, son occupation et son (ses) propriétaire(s). Ces indicateurs servent avant tout à assujettir le bien à l'impôt. Une partie de ces indicateurs ont un caractère déclaratif. Leurs utilisations sont donc soumises à un certain nombre de précautions clairement identifiées par le CEREMA et consultables sur le site internet :

<https://datafoncier.cerema.fr/>

Concernant l'utilisation même des indicateurs de vacance, la donnée Fichiers Fonciers reste la plus exhaustive malgré les préconisations d'usages évaluées par le CEREMA.

Cette donnée a été retenue dans le cadre de cette étude, pour analyser la vacance des locaux à vocation résidentielle et économique, en croisant les éléments de propriété, la durée d'inoccupation, la surface et la date de construction du bâtiment. Cette approche offre une vision comparable de la vacance des logements et des locaux d'activités sur l'ensemble du territoire. Les critères retenus pour qualifier la vacance nous ont amené à écarter les logements inoccupés depuis moins de trois ans, ainsi que les locaux d'activités inoccupés depuis moins de cinq ans.

### Mise en garde

La qualification du processus de vacance dans les bases de la DGFIP a comme unique objet d'imposer ou exonérer, selon les cas, le bien identifié comme vacant. Cette dénomination peut revêtir plusieurs aspects. Par exemple, un logement locatif inoccupé au 1er janvier de l'année fiscale est enregistré comme vacant pour l'ensemble de l'année. C'est le caractère répétitif de cet état sur plusieurs années qui permettra de venir le qualifier de vacance structurelle.

Cette base de données n'offre pas non plus la possibilité de déterminer l'usage initial des locaux vacants d'activités (bureau, commerce, industrie) ni d'observer l'évolution sur une durée aussi longue que l'occupation du sol. Ainsi, le recours aux fichiers fonciers n'a permis d'analyser la vacance qu'à un niveau de précision distinguant le bâti résidentiel d'un côté et le bâti économique de l'autre.

## b) Typologie des situations urbaines

La typologie des six situations urbaines s'appuie sur une connaissance du développement historique de la métropole, de sa morphologie et des dynamiques immobilières présentes. Elle est basée notamment sur « l'Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise » (ADULM/MEL) et sur une analyse des mutations immobilières en 2015 en exploitant la base DV3F (EPF Nord-Pas de Calais- CEREMA).-> nombre des ventes de biens effectués sur leurs territoires.

# ANNEXE : TABLEAU DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

		CENTRES URBAINS HISTORIQUES		COURONNE DES CENTRES URBAINS	
		LILLE INTRA-MUROS	ROUBAIX / TOURCOING / ARMENTIERES	ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE LA PERIODE INDUSTRIELLE	AUTRES COMMUNES MIXTES DE L'AGGLOMERATION
Vacance foncière	Quantité (1)	1,0%	3,0%	7,0%	3,0%
	Taille (2)	2900	2000	4400	3200
	Durée (3)	0,24	0,35	1,16	0,38
	Date (4)	1900	1900	1950	1980
	Pollution (5)	7%	8%	22%	7%
	Propriété (6)	73%	61%	58%	61%
	Statut (7)	71%	21%	22%	14%
	Type dominant	Friches en cours de mutation	Dents creuses et petites friches	Grandes friches industrielles polluées partiellement maîtrisées par des acteurs publics	Dents creuses et friches petites et moyennes
Vacance résidentielle	Quantité (8)	9%	10%	7%	7%
	Type de logement (9)	12%	40%	45%	39%
	Durée (10)	15%	17%	14%	14%
	Date de construction (11)	1889/1900	1896/1925	1900/1939	1910/1946
	Propriété (12)	16%	35%	33%	33%
	Statut (13)	5%	1%	7%	1%
	Type dominant	Appartements du parc privé ancien	Maisons du parc privé ancien et logements sociaux	Maisons du parc privé ancien	Maisons et appartements du parc privé ancien
Vacance économique	Quantité (14)	5,4%	6,5%	6,3%	5,2%
	Taille (15)	80	290	400	340
	Date de construction (16)	1956	1933	1985	1972
	Propriété (17)	16%	16%	17%	16%
	Statut (18)	17%	1%	8%	30%
	Type dominant	Commerces RDC et tertiaire d'après-guerre et récent	Commerces RDC, tertiaire et ateliers dans l'ancien	Ateliers et bâti industriel de taille moyenne dans tissu ancien et récent	Commerces RDC, petits locaux industriels dans tissu ancien en partie en mutation

PERIURBAIN RECENT		Total MEL
ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALLES	PERIPHERIE RESIDENTIELLE	
3,0%	1,8%	3,1%
4000	2800	3400
0,32	0,34	0,51
2010	2010	2005
3%	4%	10%
30%	46%	51%
24%	11%	19%
<b>Grands fonciers nus en attente jamais urbanisés</b>	<b>Terrains de propriété privée diffus et délaissés</b>	
non concerné	4%	7,0%
	65%	38%
	10%	14%
	1921/1975	1900/1927
	29%	29%
	2%	3%
	<b>Maisons du parc privé ancien et récent</b>	
2,3%	2,8%	4,1%
1230	450	260
2001	1963	1960
5%	14%	15%
33%	1%	16%
<b>Grandes surfaces commerciales ou industrielles récentes dont une partie en mutation</b>	<b>Locaux diffus de tous types en propriété privée</b>	

### Intensité du phénomène de vacance (par rapport à la densité d'espaces vacants de même type sur l'ensemble de la métropole)



### Liste des indicateurs utilisés

- (1) Part de la surface foncière vacante dans le tissu artificialisé Source : OCCSOL 2015
- (2) Taille moyenne des parcelles vacantes en m<sup>2</sup> Source : OCCSOL 2015
- (3) Indice de vacance durable : rapport entre la surface vacante depuis plus de 20 ans et la surface vacante depuis moins de 7 ans Source : OCCSOL 1950-2015
- (4) Indice d'âge du foncier vacant : date à laquelle 80% de la surface vacante aujourd'hui a été artificialisée (plus comptabilisée comme espace naturel ou agricole) Source : OCCSOL 1950-2016
- (5) Part de la surface foncière vacante potentiellement polluée Source : OCCSOL 2015 / BASIAS 2014
- (6) Part de la surface foncière vacante de propriété publique ou parapublique Source : OCCSOL 2015 / MAJIC 2016
- (7) Part de la surface foncière vacante située dans un secteur en cours de mutation Source : PLUI de la MEL 2018
- (8) Part des logements vacants dans l'ensemble du parc Source : INSEE 2015
- (9) Part des maisons dans l'ensemble des logements vacants depuis au moins 3 ans Source : MAJIC 2016
- (10) Part des logements vacants depuis au moins 5 ans dans l'ensemble des logements vacants Source : MAJIC 2016
- (11) Période moyenne de construction des logements aujourd'hui vacants (valeur basse : maisons / valeur haute : appartements) Source : MAJIC 2016
- (12) Part des logements vacants depuis au moins 3 ans de propriété publique ou parapublique Source : MAJIC 2016
- (13) Part des logements vacants situés dans un secteur en cours de mutation Source : PLUI de la MEL 2018
- (14) Ratio de la surface économique vacante depuis plus de 5 ans par rapport à la surface économique totale Source : MAJIC 2016
- (15) Taille moyenne des locaux vacants depuis plus de 5 ans en m<sup>2</sup> Source : MAJIC 2016
- (16) Date moyenne de construction des bâtiments comprenant des locaux vacants Source : MAJIC 2016
- (17) Part des locaux vacants depuis plus de 5 ans de propriété publique ou parapublique Source : MAJIC 2016
- (18) Part de la surface des locaux vacants située dans un secteur en cours de mutation Source : PLUI de la MEL 2018









Centre Europe Azur  
323 Avenue du Président Hoover  
59000 LILLE

+33 (0)3 20 63 33 50  
[agence@adu-lille-metropole.org](mailto:agence@adu-lille-metropole.org)  
[www.adu-lille-metropole.org](http://www.adu-lille-metropole.org)

 [adulm59](https://www.facebook.com/adulm59)

 [ADULM59](https://twitter.com/ADULM59)

 [adulm](https://www.linkedin.com/company/adulm)