

# Espaces Â vacants

Lâ€™histoire sâ€™est sans cesse accompagnÃ©e de rÃ©ajustements du tissu bÃ©ti et des parcellaires ruraux. La notion de vacant est pourtant absente des dictionnaires de gÃ©ographie (approchÃ©e principalement au travers de deux vocables que sont les friches agricoles et les friches industrielles) et sa dÃ©finition reste imprÃ©cise. Dans la lignÃ©e des travaux nord-amÃ©ricains initiÃ©s Ã partir des annÃ©es 1970 par Northam puis prolongÃ©s par Greenberg, Popper et West (1990), les espaces vacants dÃ©signent des espaces inutilisÃ©s, supportant ou non des constructions.

Les espaces vacants sont le rÃ©sultat des changements du systÃ©me Ã©conomique et social au sens large. Ils rassemblent les mutations et innovations technologiques, la [localisation](#) et dÃ©localisation dâ€™activitÃ©s â€” notamment la dÃ©sindustrialisation â€” dans un contexte de nouvelle division internationale du travail ainsi que la prÃ©dominance dâ€™un urbanisme de crÃ©ation qui a engendrÃ© des espaces rÃ©siduels (Chaline, 1999). CaractÃ©risÃ©s par une forte hÃ©tÃ©rogÃ©nÃ©itÃ© et situÃ©s dans des territoires ruraux et urbains variÃ©s de par leur localisation et leur morphologie, les espaces vacants rassemblent des friches agricoles, des locaux commerciaux fermÃ©s dans les centres-villes des villes petites et moyennes, des friches industrielles de grande emprise marquÃ©es par la pollution, des dents creuses urbaines, des terrains dÃ©laissÃ©s de longue date et reconquis par la vÃ©gÃ©tation spontanÃ©e ou encore des immeubles de logements et de bureaux non affectÃ©s. Nous nous focalisons ici sur les espaces vacants des villes des pays riches qui font lâ€™objet dâ€™une riche production scientifique depuis les annÃ©es 1970.

La vacance est apprÃ©hendÃ©e dans une logique sectorielle qui distingue vacance industrielle, commerciale, rÃ©sidentielle et fonciÃ©re. On dispose ainsi en France de bases de donnÃ©es spÃ©cifiques bien quâ€™imparfaites qui permettent de quantifier et de localiser les espaces vacants. La vacance commerciale fait lâ€™objet dâ€™Ã©tudes par les acteurs du secteur du commerce Ã lâ€™instar de Procos qui rÃ©alise un palmarÃ©s des villes les plus dynamiques hors Île-de-France et estime la vacance commerciale dans les centres-villes autour de 9,5 % en 2015. La vacance rÃ©sidentielle du parc privÃ© est quant Ã elle Ã©valuÃ©e Ã 9,3 % en 2021 par les donnÃ©es LOVAC mises en Ã©uvre dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants lancÃ© en 2020 en partenariat avec le CEREMA. Enfin les friches industrielles en tant que sites polluÃ©s font lâ€™objet dâ€™un inventaire depuis le dÃ©but des annÃ©es 1990 au titre des bases de donnÃ©es nationales BASOL et BASIAS. Dâ€™autres bases viennent complÃ©ter ces inventaires aux Ã©chelles rÃ©gionales comme celui de lâ€™Observatoire des friches de lâ€™Institut Paris RÃ©gion en 2021.

La variÃ©tÃ© et la segmentation des bases de donnÃ©es (par type de vacance, par territoire et mobilisant des critÃ©res non homogÃ©nes) rendent trÃ©s difficile une approche globale de la vacance. En outre, Ã elles intÃ©grent peu dâ€™Ã©lÃ©ments sur ses caractÃ©ristiques (Ã©tat, structure de la propriÃ©tÃ©, durÃ©e dâ€™inoccupation) et ses mÃ©canismes de production (Arab et Miot, 2020).

&nbsp;

A partir des annÃ©es 1970, dans les travaux acadÃ©miques comme dans lâ€™action publique, les espaces vacants sont dâ€™abord saisis au prisme des friches industrielles. Ces derniÃ©res apparaissent comme un problÃ©me quâ€™il sâ€™agit de rÃ©soudre. Le rapport Lacaze en 1985 prÃ©conise leur Â«Â prÃ©-verdissementÂ » afin dâ€™attÃ©nuer les stigmates de la dÃ©sindustrialisation, sous un angle essentiellement esthÃ©tique alors quâ€™Ã©merge lâ€™enjeu de la pollution de ces sites. Les friches industrielles questionnent aussi lâ€™enjeu de la [justice](#) environnementale, notamment outre-Atlantique, dans la mesure oÃ¹ elles sont principalement localisÃ©es dans des quartiers caractÃ©risÃ©s par un fort taux de pauvretÃ©, un marchÃ© du logement trÃ©s peu attractif et une faible proportion de population blanche.

Des travaux universitaires sâ€™inscrivant dans le champ de lâ€™Ã©conomie urbaine tentent de mesurer les impacts nÃ©gatifs de la vacance, notamment rÃ©sidentielle, en mettant lâ€™accent sur lâ€™articulation entre vacance, dÃ©valuation et effondrement des marchÃ©s immobiliers (Nussbaum, 2020). En 1990, Greenberg *et al.*, propose dâ€™approcher la vacance de faÃ§on plus globale Ã lâ€™aide du concept de *TOADS* (*Temporarily Obsolete Abandoned Derelict Sites* ; Greenberg *et al.*, 1990). Les TOADS rassemblent les espaces anciennement productifs et abandonnÃ©s mais aussi les vacants vÃ©gÃ©talisÃ©s, quâ€™ils aient constituÃ© ou non le support dâ€™anciennes activitÃ©s. Cette Ã©tude, en identifiant les problÃ©mes sanitaires et environnementaux et les pratiques jugÃ©es Â«Â dÃ©viantesÂ » qui se dÃ©ploient dans les espaces vacants (par exemple les dÃ©pÃ¢ts sauvages, la pollution, le trafic de drogue, lâ€™installation des sans-abris), met en Ã©vidence les impacts sociaux de la

vacance et leurs incidences négatives sur le cadre de vie, contribuant ainsi à renforcer la désintégration des quartiers concernés.

&nbsp;

Pour autant, les travaux des années 1980 amorcent une réhabilitation des espaces vacants urbains. Dès lors, les espaces stigmatisés, ils deviennent des espaces « ressources » (Pagano et Bowman, 2000) sous l'effet de trois dynamiques principales : l'amplification du processus de [désintégration urbaine](#), l'avènement du renouvellement urbain, ainsi que la mobilisation croissante des espaces vacants par les citoyens pour des pratiques « alternatives ».

Les espaces vacants constituent une manifestation urbaine des villes en désintégration (*shrinking cities*) qui émergent dans les années 1970-1980. Les travaux, centrés sur l'Amérique du nord, le Japon et l'Europe du nord (principalement l'Allemagne), s'offrent considérablement au cours des années 2000. En France, la reconnaissance du processus de ville désintégrante est encore timide. Toutefois, la loi Accès pour le logement et un urbanisme innovant de 2014 puis le plan national de lutte contre les logements vacants cible particulièrement les petites et moyennes villes en désintégration. Les espaces vacants constituent dès lors une opportunité, une catégorie en soi dans une perspective qui corrèle le vide et vacant et remet en question l'automatisme de la densification (Dubeaux, 2020). Leipzig ou Detroit, dans lesquelles les citoyens se réapproprient les espaces vacants apparaissent comme des villes en désintégration « modèles ». Pour autant, si cet usage pour des pratiques environnementales et alimentaires dans le cas de Detroit engendre des bénéfices en termes de revalorisation foncière, de justice alimentaire ou encore de biodiversité ; des nuances sont à apporter. Le profil des citoyens impliqués se différencie nettement de la majorité des habitants, questionnant ainsi la reproduction et la création d'inégalités sociales et d'injustices raciales (Paddeu, 2021).

Dans les années 1980, le renouvellement urbain qui s'inscrit dans une volonté de densification de la ville en lien avec le développement durable prend largement appui sur la requalification des espaces vacants qui permettent de « faire la ville sur la ville ». La loi SRU de 2000 entérine la réutilisation des espaces vacants dans une optique de densification poursuivie par l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la loi Climat et Résilience de 2021. Opportunité de (re)développement dans un modèle urbain fondé sur la croissance, la financiarisation et le mécanisme d'extraction de la rente (Harvey, 2001), les espaces vacants permettent aux opérateurs urbains de profiter de localisations potentiellement avantageuses. Plusieurs travaux ont d'ailleurs mis en évidence que le redéveloppement des espaces vacants s'opérerait avant tout dans les centres, contribuant finalement assez peu à la résorption des inégalités socio-spatiales urbaines.

La mobilisation des espaces vacants tend enfin à se généraliser au cours des années 1990 dans le cadre du squat de logements (Garcia-Lamarca, 2017), de leur valorisation en espace culturel puis cultivé ou jardiné (Demaillly, 2014). Dès lors, par des citoyens, la reprise en main des espaces vacants participe de l'affirmation d'un droit à la ville, qui revendique la primauté de la valeur d'usage et la nécessité de disposer de communs (De Angelis, 2003) pour une fabrique alternative de la ville. Progressivement institutionnalisés dès la fin des années 1990, la reconquête des espaces vacants consacre la généralisation de l'urbanisme temporaire et transitoire prenant appui sur des outils d'action publique à l'instar des « *Zwischennutzungen* » (littéralement usages intermédiaires) dans le cas de Berlin. Elle sert également la revalorisation foncière et la [gentrification](#) des espaces concernés. Les projets porteurs d'alternatives et de radicalité peinent à se maintenir mais c'est aussi le cas de valorisations pourtant très institutionnalisées et plébiscitées à l'instar des jardins partagés installés sur les espaces vacants au sein des grandes métropoles françaises questionnant ainsi l'articulation entre usages transitoires et projet pérenne. Dans une perspective de rentabilisation des espaces et temporalités urbaines, le vacant jardiné ne constitue finalement qu'une valorisation transitoire en attente d'un projet jugé plus adapté car en phase avec le modèle urbain dominant fondé sur la croissance économique (Demaillly et Darly, 2017).

&nbsp;

Dès lors, les espaces désintégrés à espaces requalifiants, les espaces vacants continuent pourtant de constituer des lieux appréhendés comme « passifs » dans la majorité des travaux académiques. Quant à leur reprise en main par les citoyens, souvent transitoire, elle appelle une vigilance particulière en termes d'inégalités et d'injustices sociales et environnementales. Plutôt qu'un simple espace matériel et statique, d'aucuns appellent à la reconnaissance des vacants

comme espaces actifs produits d'un processus relationnel et participant au processus d'urbanisation. Ils invitent, à ce titre, la communauté scientifique à renforcer la théorisation de la vacance en se focalisant notamment sur les mécanismes de production et les trajectoires sur le temps long (O'Callaghan, 2023).

Kaduna Demailly

## Bibliographie

### Bibliographie

- Arab N., Miot Y. (dir.), 2020, La Ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants, Paris, Presses des Ponts, 230 p.
- Chaline C., 1999, La Régénération urbaine, Paris, PUF, 128 p.
- De Angelis, M., 2003, «Reflections on alternatives, commons and communities», The Commoner, 6, 14 p.
- Demailly K.-E., 2014, Jardiner les vacants. Fabrique, gouvernance et dynamiques sociales des vacants urbains jardins du nord-est de l'Île-de-France, Thèse de doctorat en Géographie, Université Paris I
- Demailly K.-E., Darly S., 2017, «Urban agriculture on the move in Paris: The routes of temporary gardening in the neoliberal city», ACME : An International E-Journal for Critical Geographies, 2 (16), pp. 332-361
- Dubeaux S., 2020, «Sortir une approche sectorielle et statique, l'expérience des espaces vacants allemands» in Arab N., Miot Y. (dir.), La Ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants, Presses des Ponts, pp. 193-209.
- García-Lamarca M., 2017, «From occupying plazas to recuperating housing: Insurgent practices in Spain», International Journal of Urban and Regional Research, 41(1), pp. 37-53.
- Greenberg M., Popper F. and West B., 1990, «The TOADS: A new American urban epidemic», Urban Affairs Quarterly, 25 (3), pp. 435-54.
- Harvey, David, 2001, Spaces of capital: towards a critical geography, New York, Routledge, 429 p.
- Northam Ray M, 1971, «Vacant Urban Land in the American City», Land Economics, 47, pp. 345-55.
- Nussbaum F., 2020, «Vacance et abandon dans les villes américaines : l'impact de la crise de 2008», in Arab N. et Miot Y. (dir.), La ville inoccupée. Les espaces vacants : des enjeux urbains aux défis opérationnels, Paris, Presses des Ponts
- O'Callaghan C., 2023, «Rethinking vacancy within the urbanization process: towards a new research agenda», Urban Geography
- Paddeu F., 2021, Sous les pavés, la terre. Agricultures urbaines et résistances dans les métropoles, Paris, Seuil, 448 p.
- Pagano M-A., Bowman A O M., 2000, Vacant Land in Cities: An Urban Resource, Brookings Institution, Center on Urban and Metropolitan Policy.