



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours

CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

Propriétés vacantes et abandonnées, témoins et outils du déclin urbain : l'exemple de Détroit



BICINI Gabriel

2015-2016

Thomas Eric

Propriétés vacantes et abandonnées, témoins et outils du déclin urbain : l'exemple de Détroit

2015-2016

Thomas Eric

**BICINI
Gabriel**

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES EN GENIE DE L'AMENAGEMENT

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier mon tuteur Eric Thomas pour ses conseils et son soutien tout au long de l'élaboration de mon projet de fin d'étude. Je remercie aussi mes professeurs Avis C. Vidal et George C. Galster qui durant mon semestre à la Wayne State University m'ont permis d'appréhender les problématiques urbaines aux Etats-Unis.

SOMMAIRE

Table des matières

Introduction	9
Partie 1 : Les composantes du déclin urbain de Détroit.....	10
1. La désindustrialisation	10
a) Détroit, un développement typique des villes industrielles	10
b) Une économie basée sur l'automobile.....	15
2. L'immobilier	18
a) Le modèle des « sous marchés » et le processus de « filtering ».....	18
b) L'échec du renouvellement urbain	22
c) Les « foreclosures ».....	25
Partie 2 : Propriétés vacantes et abandonnées, produit du déclin urbain.....	26
1. Définition.....	26
2. Conséquences sur les quartiers	27
a) Un coût pour les services municipaux.....	27
b) Un impact sur la valeur des terrains et les recettes fiscales	29
c) Un coût pour les propriétaires	30
3. Typologie des quartiers touchés	31
a) Zones relativement intactes, l'exemple de Midtown	33
b) Zones en danger, l'exemple de North End	36
c) Zones en fin de processus d'abandon, l'exemple de Brightmoor	39
Partie 3 : Propriétés vacantes et abandonnées comme outil d'aménagement	42
1. Les outils à l'échelle de la ville.....	42
a) Land Bank Authority.....	42
b) La planification : Detroit future city	43
c) L'urgence : le « Blight Removal »	45
2. Des stratégies en fonctions des zones	48
a) Zones en bonne santé.....	48
b) Zones en cours d'abandon	49
c) Zones en fin de processus d'abandon	51
Conclusion.....	54
Annexes	56
Bibliographie	57
Table des Illustrations.....	60
Table des figures.....	61

Table des cartes.....	62
-----------------------	----

Introduction

Speramus meliora ; resurget cineribus – « nous espérons des temps meilleurs ; elle renâtra de ses cendres. »

La devise de Détroit, datant du grand incendie de la ville en 1805, préfigurait la reconstruction de la ville et son affirmation au cours de la première moitié du 20^{ème} siècle comme le berceau de l'industrie moderne. Plus de 200 ans plus tard, la devise est plus que jamais d'actualité car après son apogée dans les années 50, la ville s'est engagé dans une spirale de déclin sans précédent dans l'histoire des villes industrielles.

La ville qui a vu naître le « Big three » (Ford, Chrysler et General Motors) et qui a inondée le pays entier de voitures abordables, participant à l'édification de l'« American Way of Life » est maintenant perçue par le reste du pays comme une relique d'un passé industriel plus glorieux précédant les nombreuses délocalisations. Les usines ont fait place aux bureaux, les « white Colar » ont remplacés les « Blue Colar », la banlieue a accueilli cette classe moyenne grandissante. Pendant que la ville centre se vidait de ses habitants les plus aisés, les plus pauvres n'avaient d'autres choix que de rester, et les plus pauvres, ce sont les populations noires venu pour une grande partie des Etats du Sud à la recherche de meilleures conditions de vie. Les tensions raciales entre population noire et blanche n'ont fait qu'accélérer cette fuite vers les banlieues, faisant de Détroit la ville la plus ségréguée des Etats Unis : 85% de la population de Détroit est noire quand 92% des habitants des banlieues sont blancs. La ségrégation est sociale aussi, 35% de la population de Détroit vit sous le seuil de pauvreté alors que certaines banlieues sont parmi les plus riches du pays.

Ce processus de mise à mort de la ville centre a profondément touché la composition urbaine de la ville : une grande partie de la ville est constituée de quartiers alternant maisons vacantes et logements encore occupés. Les habitants restant voient leurs conditions de vies se dégradées à mesure que leur quartier se meure. La municipalité ne peut plus fournir à l'ensemble de la ville un niveau homogène de services, les recettes fiscales sont maigres et les mauvais choix politiques des équipes municipales au cours des dernières décennies ont mené la ville en faillite en 2013. Après une mise sous tutelle, la ville sors la tête de l'eau un an et demi plus tard et espère renâître de ses cendres une seconde fois dans son histoire.

Les investissements reprennent dans les quartiers centraux de la ville, particulièrement dans le Downtown ou des sociétés comme celles de l'homme d'affaire Dan Gilbert se relocalisent. Des personnes reviennent s'installer et des habitations sortent de terre. Ce renouveau se fait dans une logique de rétrécissement urbain propre aux « shrinking cities ». Il s'agit de redensifier certains quartiers pendant que d'autres plus touchés par le déclin urbain sont destinés à disparaître, redéfinissant alors la composition urbaine de la ville.

Les propriétés vacantes et abandonnées sont liées à l'histoire de la ville et sont des purs produits du déclin urbain, comment peuvent-elles être utilisées dans une logique de redéveloppement d'une « shrinking city » ? Nous allons revenir sur les composantes du déclin de la ville qui ont entraînées le phénomène de vacance et d'abandon pour ensuite en comprendre les effets sur leur environnement proche. Dans un dernier temps nous analyserons leur mode de répartition sur la ville afin d'en dégager des tendances qui pourront être prises en compte dans une logique de redéveloppement.

Partie 1 : Les composantes du déclin urbain de Détroit

1. La désindustrialisation

a) Détroit, un développement typique des villes industrielles

A la jonction entre le lac Erié et le lac Saint-clair, Détroit est la ville majeure de l'Etat du Michigan avec une population de 680 250 habitants¹ et une aire urbaine comptant 4 296 611 habitants², ce qui en fait la 11^{ème} plus grande des Etats-Unis. Détroit est connu dans le monde entier comme étant la capitale de l'automobile et le berceau de l'industrie moderne.

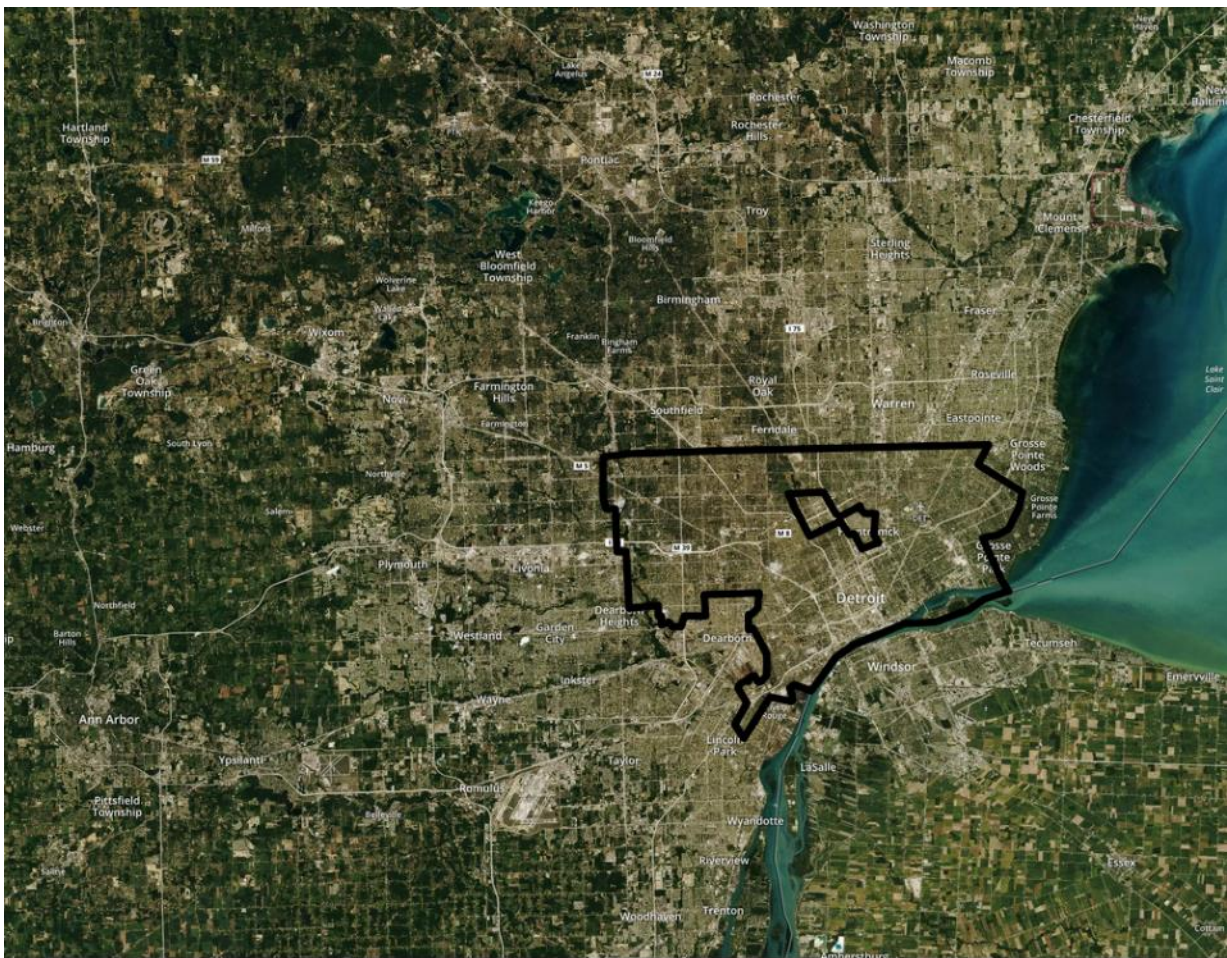


Illustration 1 Vue aérienne de l'aire urbaine de Détroit - Source : makeloveland.com

L'année 1805 marque un tournant dans la composition urbaine de la ville : un incendie d'une très grande importance détruit une grande partie de la ville alors constituée principalement de structures en bois. Le juge Augustus B. Woodward est alors en charge d'établir un plan d'extension pour la

¹ Au 1^{er} Juillet 2015 – United States Census Bureau

² ACS 2014

ville, il s'inspire des plans de Pierre Charles L'Enfant pour la ville de Washington avec un point central d'où partent les 5 grandes artères structurant la ville (Fort Street, Michigan Avenue, Woodward Avenue, Grand River Avenue et Gratiot Avenue), autour desquelles se superpose une trame Jeffersonienne propice à l'extension urbaine.

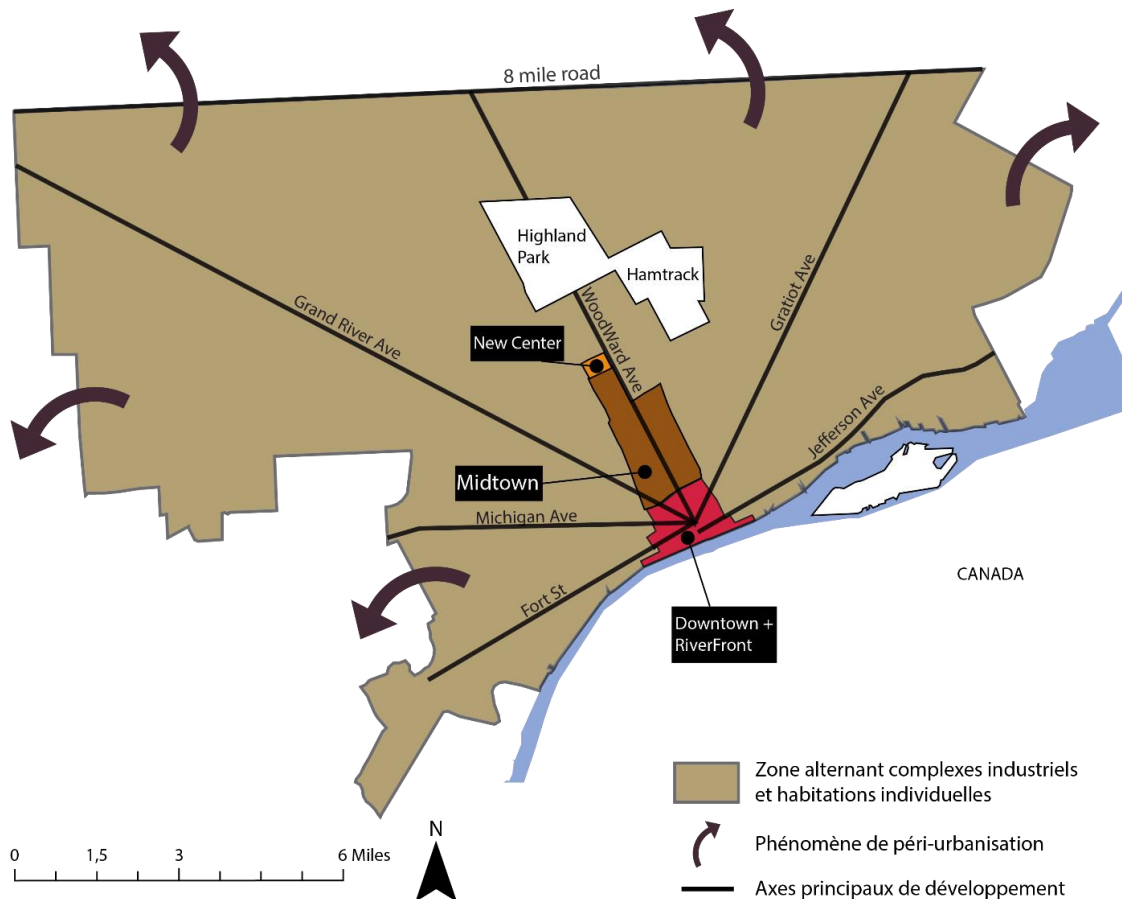


Carte 1 Downtown et Midtown de Détroit

La ville va se développer à partir de cette base de façon similaire à de nombreuses autres villes industrielles américaines. La première partie de la ville à se développer fut ce qui s'appelle maintenant le « DownTown », on y trouvait l'ensemble des composantes de la ville avec de l'industrie mêlée à des habitations et des commerces. Avec l'arrivée de l'électricité, les conditions de vie dans la ville s'améliore, l'industrie se délocalise progressivement du centre en formant une couronne industrielle. Les ouvriers peuvent se rendre au travail en empruntant les tramways alors mis en place.

Le vrai tournant pour la ville va se faire avec l'arrivée de l'automobile accessible au plus grand nombre (la Ford T, construite dans les usines de Détroit), cela va ouvrir la porte à l'extension massive de la ville et à l'établissement de l' « American Way of Life ». Chaque citoyen peut maintenant espérer une maison individuelle, un travail bien payé (majoritairement dans l'industrie automobile) permettant d'acheter une voiture pour s'y rendre. Les industries vont continuer à se délocaliser de plus en plus loin du centre-ville, attirant avec elle les populations d'ouvriers. La construction des premières autoroutes au lendemain de la seconde guerre mondiale va finir d'amplifier l'étalement urbain en participant à l'essor des banlieues maintenant reliées au reste de la ville.

Le relief inexistant de la région a permis à la métropole de Détroit de s'étendre dans toutes les directions sans rencontrer d'obstacles naturels majeurs (excepté la rivière Détroit). La métropole est donc devenue un monstre urbain couvrant une surface de 3463 km² (370 km² pour la ville de Détroit seule). En comparaison, la métropole du Grand Paris couvre une surface de 814 km² (105 km² pour Paris intra-muros). Cette superficie immense induit des déplacements quasi-systématiques en voiture pour les habitants de la région, les piétons sont rares et sont souvent ceux qui ne peuvent se payer une voiture. La carte ci-dessous schématise la composition urbaine de la ville de Détroit avec la situation géographique des quartiers dits « centraux ».



Carte 2 Composition de la ville de Détroit - Réalisation : Gabriel Bicini

Le quartier du centre-ville appelé DownTown se situe autour du point central crée par Woodward et s'étend sur 1 square mile, soit 2,6 km². Il comprend essentiellement des immeubles de bureaux et constitue la place financière de la ville, son architecture est marqué par ses nombreux grattes ciels de plusieurs époques architecturales (Art déco, moderne, etc...).



Illustration 2 Centre-ville de Détroit vu depuis le River Front - Crédit : Gabriel Bicini

Le New Center a été construit lorsque Détroit était en plein boom économique, le géant de l'automobile General Motors a décidé d'installer ses bureaux en dehors du Downtown en créant un deuxième centre d'affaire à quelques kilomètres plus au nord. Ce deuxième centre ne s'est jamais plus développé à cause de la fuite des habitants vers la banlieue et des ralentissements économiques successifs. On y trouve tout de même des bâtiments remarquables construits par l'architecte Albert Kahn comme le Fisher Building construit en 1928. Le cabinet d'architecte Albert Kahn Associates a largement participé à l'identité architecturale de la ville en construisant par ailleurs de multiples entrepôts et usines dans la ville dont la mythique Packard Plant devenue maintenant une destination touristique pour les amateurs de ruines industrielles.



Illustration 3 Ancien siège social de General Motors dans le New Center - Crédit : Gabriel Bicini

Entre ces deux quartiers se trouve le quartier de Midtown composé d'un mélange de logements collectifs (quelques immeubles d'habitation) et de logements individuels type « Town House ». Les commerces sont agglomérés le long de l'avenue Woodward et de quelques autres avenues parallèles. Le quartier est très largement influencé par la présence d'établissements supérieurs dont une université accueillant 30 000 élèves et d'un pôle d'incubateur d'entreprises technologiques « Tech Town ». Midtown compte aussi une part importante des lieux culturels majeurs de la ville (Detroit Institute of Art, Detroit Historical Museum, etc...).



Illustration 4 Exemple de « Town House » à Brush Park dans le Midtown - Crédit : Gabriel Bicini

Comme on peut le voir sur la carte, les axes historiques de développement forment une étoile en partant du Downtown, le seul axe parallèle au nord de la ville est la « 8 mile » road (située à 8 miles du centre-ville: à peu près 13 km). Cette rue constitue au nord la limite avec les villes de banlieues qui sont en comparaison très riche (certaines parmi les plus riches des Etats-Unis). Cette situation entre deux mondes a fait de la « 8 mile » un corridor économique majeur orienté vers l'automobile, on y retrouve de nombreux hypermarché, liquor store, etc...

Enfin, on remarque qu'en dehors des quartiers décrits plus haut, la très grande majorité de la ville est constitué de quartiers alternants complexe industriels (pour beaucoup en friche) et maisons individuelles pour beaucoup en mauvais état (à l'exception de quelques quartiers encore bien préservés et bénéficiant d'une communauté forte). Les maisons individuelles représentaient 65% des logements de la ville en 2010³.

RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS

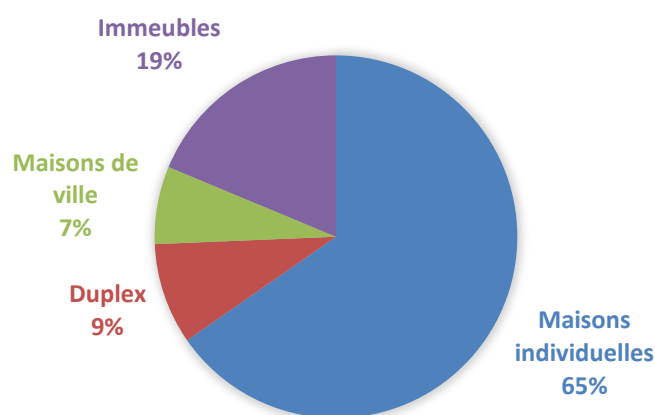
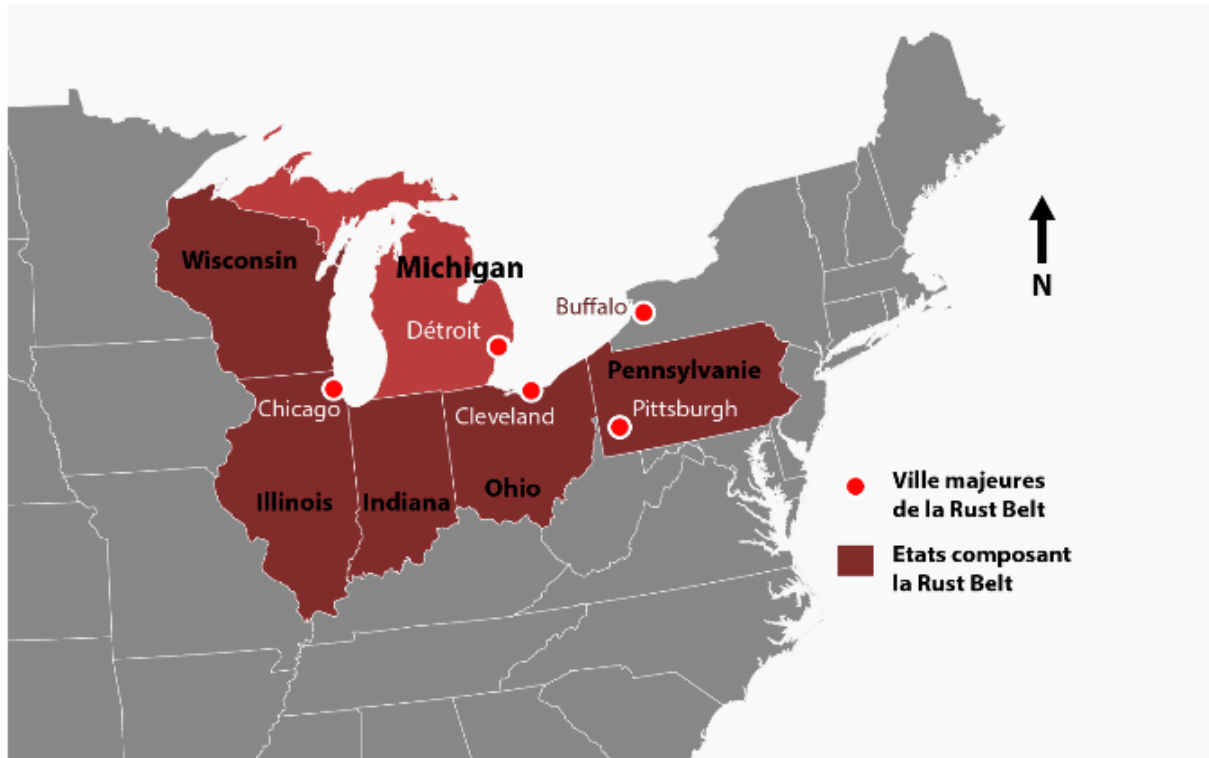


Figure 1 Répartition des types de logements à Détroit- Source : U.S. Census Bureau

³ U.S. Census Bureau - 2010 American Community Survey 5-Year Estimates

b) Une économie basée sur l'automobile

La Rust Belt, anciennement appelé Manufacturing Belt est une région industrielle s'étendant de Chicago à la côte Atlantique et reposant économiquement en grande partie sur l'industrie lourde comme la sidérurgie et l'automobile.



Carte 3 Détroit au sein de la Rust Belt - Réalisation : Gabriel Bicini

Détroit occupe une place centrale au sein de cette région, aussi bien géographiquement qu'économiquement. Ville ayant l'économie la plus prolifique du début du 20^e siècle jusqu'au début des années 70, elle est depuis en déclin permanent et est devenue le symbole de cette Manufacturing Belt se transformant en Rust Belt.

Alors que Pittsburgh était spécialisé dans la sidérurgie, Cleveland dans les produits manufacturés divers, Détroit s'est très vite tourné vers l'industrie automobile avec l'implantation de la Ford Motor Company en 1903.

Le modèle Ford-T sortie en 1908 connu un grand succès (plus de quinze millions d'exemplaire vendus dans le monde), s'en suit une expansion très rapide de l'industrie automobile avec de nombreuses compagnies en concurrence au début du 20^e siècle. De ce bouillonnement de l'industrie automobile ressort trois grands vainqueurs qui vont devenir les piliers de l'économie de la ville et de son agglomération : Ford Motor Company, General Motors et Chrysler. Des usines immenses sont construites au début du siècle, abritant parfois jusqu'à plusieurs dizaines de milliers d'ouvriers. Le Ford River Rouge Complex construit en 1928 à Dearborn (ville limitrophe de Détroit) fut en son temps le plus grand complexe industriel du monde avec plus de 100 000 ouvriers y travaillant dans les années 1930.



Illustration 5 River Rouge Complex - Source : Wheelsage.org

Le travail dans les usines automobiles est très dur et ne requiert pas de grandes qualifications professionnelles, le fordisme met en place les chaînes de montages, l'ouvrier est aliéné, écrasé par le pouvoir du capital mais les salaires sont plus élevés. En 1937, à force de revendications, les syndicats d'ouvriers obtiennent des constructeurs automobiles comme Ford des améliorations des conditions de travail :

- Règles de travail détaillées et rigoureuses
- Des congés payés
- Assurance santé sponsorisé par le constructeur
- Fonds de pensions assurés par le constructeur

Ces règles font de l'industrie automobile un secteur très attractif pour les ouvriers du Michigan mais aussi d'autres Etats, attirant même beaucoup de populations (blanches et noires) du sud des Etats-Unis encore ségrégué. Les salaires sont bons, les ouvriers ont la possibilité d'avoir leurs maisons individuelles et leurs voitures, c'est le « blue collar american dream » dont est issue encore aujourd'hui une grande partie de la population du nord-est du pays.



Illustration 6 Fresque murale de Diego Rivera - Detroit Institute of Arts

Pendant la seconde guerre mondiale, l'ensemble de l'industrie de la région participe à l'effort de guerre, une grande partie des avions et bombardiers américains sortent des usines de Détroit.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'industrie est toujours très prospère mais la périurbanisation des années 50 va enclencher le processus de déclin de la ville. D'un côté les usines ont besoin de moins en moins de mains d'œuvre avec l'automatisation des chaînes de productions et de l'autre elles délocalisent de plus en plus ; au début dans des Etats voisins et ensuite dans des pays étrangers (au Mexique principalement) afin de profiter d'une main d'œuvre moins chère et non (ou peu) syndicalisée. Le pouvoir des syndicats baisse progressivement avec la baisse des emplois ouvriers. La hausse du prix du pétrole après les crises pétrolières de 1970 freine la croissance économique des grands groupes automobiles et marque à son tour une accentuation du déclin de l'industrie automobile à Détroit.

La grande dépendance des ouvriers à leur travail dans l'industrie automobile est un élément clé dans l'explication du déclin de la ville. Ils sont pour la plupart peu ou pas qualifiés et leurs acquis sociaux ne sont pas garantis par l'Etat ou les différents gouvernements mais par les grands groupes industriels eux-mêmes (système de santé, pensions, etc...). Ainsi, lorsqu'un ouvrier perd son travail, il a très peu de chance d'en retrouver et tombe très vite dans la précarité du fait du faible soutien de l'Etat.

Cette très forte dépendance de la ville à un seul secteur économique à fait de Détroit une ville très peu résiliente. Elle n'a pas su se diversifier et les conséquences sont extrêmement visibles en premier lieu sur le plan socio-économique mais aussi, et c'est surtout cela qui nous intéresse, sur le plan urbanistique avec des quartiers entiers délaissés, un tissu urbain sacrifié et un nombre très importants de parcelles et de logement vacants ou abandonnés.

Mais expliquer le déclin de Détroit uniquement par le phénomène de désindustrialisation serait une erreur. Elle est la ville la plus durement touchée des Etats-Unis lorsque l'on parle de crime, d'inégalité, de pauvreté, etc... et d'autres causes bien particulières à Détroit sont en jeu pour expliquer cela.

2. L'immobilier

Malgré un net ralentissement des constructions nouvelles avec seulement 1 millions de nouveaux départs de chantiers en 2014 contre plus de 2 millions en 2005⁴, l'immobilier aux Etats-Unis reste un des piliers de l'économie avec une participation de l'ordre de 16,8% au PIB en 2012⁵, cela comprend les revenus générés par les nouvelles constructions, les réhabilitations, les paiements de loyers et l'achat de fournitures et d'engins spécialisés.

A Détroit, c'est le marché immobilier qui influence majoritairement l'aménagement de la ville, c'est un « market-driven urbanism ». Pendant longtemps aux Etats-Unis, on pensait que le marché immobilier est censé se réguler et se stabiliser de lui-même sans l'intervention des pouvoirs publics et que donc les politiques les plus libérales sont les plus efficaces pour avoir un marché immobilier en bonne santé. Nous allons voir dans cette partie quelles sont les conséquences d'un marché immobilier libre et comment cela couplé à des politiques publiques inadaptées ont menés au désastre immobilier que connaît la ville de Détroit aujourd'hui.

a) Le modèle des « sous marchés » et le processus de « filtering »

Les métropoles américaines sont la plupart du temps basées sur le même modèle d'expansion urbaine comme on l'a vu précédemment.

Pour mieux visualiser les conséquences des fluctuations du marché de l'immobilier sur la ville de Détroit, nous allons utiliser le modèle des sous marchés théorisé par Galster et Rothenberg en 1991.

Le marché de l'immobilier au sein d'une métropole américaine peut se théoriser sous la forme de plusieurs « sous marchés » interconnectés, de qualités différentes et se concurrençant (Galster et Rothenberg, 1991). La qualité d'un logement est un index des caractéristiques attribuées à un logement permettant d'en indiquer la valeur; les caractéristiques prennent en compte la structure du bâtiment et de son terrain, les attributs sociaux, démographiques et physiques du quartier, la qualité des services publics (police, parcs, écoles, etc...) ainsi que la proximité avec les zones d'emploi et de commerce. Les sous marchés sont un regroupement de logements appartenant à la même gamme de qualité et considérés comme des alternatives équivalentes par les ménages et les propriétaires ou promoteurs.

Pour simplifier le modèle des sous marchés, nous allons par la suite décomposer le marché de l'immobilier en trois types de sous marchés de qualités différentes (bas, moyen et haut).

On retrouve au sein de ces sous marchés deux forces qui se réajustent l'une en fonction de l'autre en permanence pour toujours retrouver un équilibre réciproque : ce sont l'offre (propriétaires et promoteurs) et la demande (les ménages). Les relations entre offre, demande et valeur des logements sont les suivantes :

⁴ State of the Nation Housing 2015 – Center for Housing Studies

⁵ Bureau of Economic Analysis 2013

Augmentation de l'offre	Baisse de la valeur des logements et du profit pour les propriétaires et promoteurs.
Baisse de la demande	
Baisse de l'offre	Augmentation de la valeur des logements et du profit pour les propriétaires et promoteurs.
Augmentation de la demande	

Le déséquilibre peut aussi provenir de sous marchés proches et des ajustements peuvent alors s'effectuer entre les différents sous marchés car ils sont interconnectés. Un déséquilibre dans un sous marché peut avoir un impact sur la demande ou l'offre dans un autre (plus les sous marchés sont proches, plus l'impact sera important), les conséquences du déséquilibre peuvent être :

- une migration de certains ménages d'un sous marché à un autre
- la conversion d'un logement de l'un à l'autre
- la conversion à un usage non résidentiel
- la construction de nouveaux logements par des promoteurs

Il est important de différencier deux temps dans les réactions des sous marchés à un déséquilibre (du côté de l'offre):

- Le temps du marché : C'est un temps très court qui ne permet pas de faire des changements dans le stock de logements existant. La seule marge de manœuvre pour les propriétaires de l'existant est de mettre leurs logements sur le marché de la vente ou de la location ou alors de les maintenir inoccupés.
- A moyen terme : Une période suffisamment longue pour que la conversion des logements (vers d'autres sous marchés ou vers un usage non résidentiel), les nouvelles constructions, la réhabilitation de structures non résidentielles ou l'abandon peuvent être fait jusqu'à ce qu'il n'y a plus d'incitations pour les propriétaires, promoteurs de faire plus ; l'équilibre entre l'offre et la demande a été retrouvé.

Enfin, l'analyse des sous marchés ne peut se faire qu'à l'échelle de la métropole car les différentes villes de la métropole constituent un marché immobilier unique représentant l'ensemble des choix possibles pour un ménage voulant s'y installer.

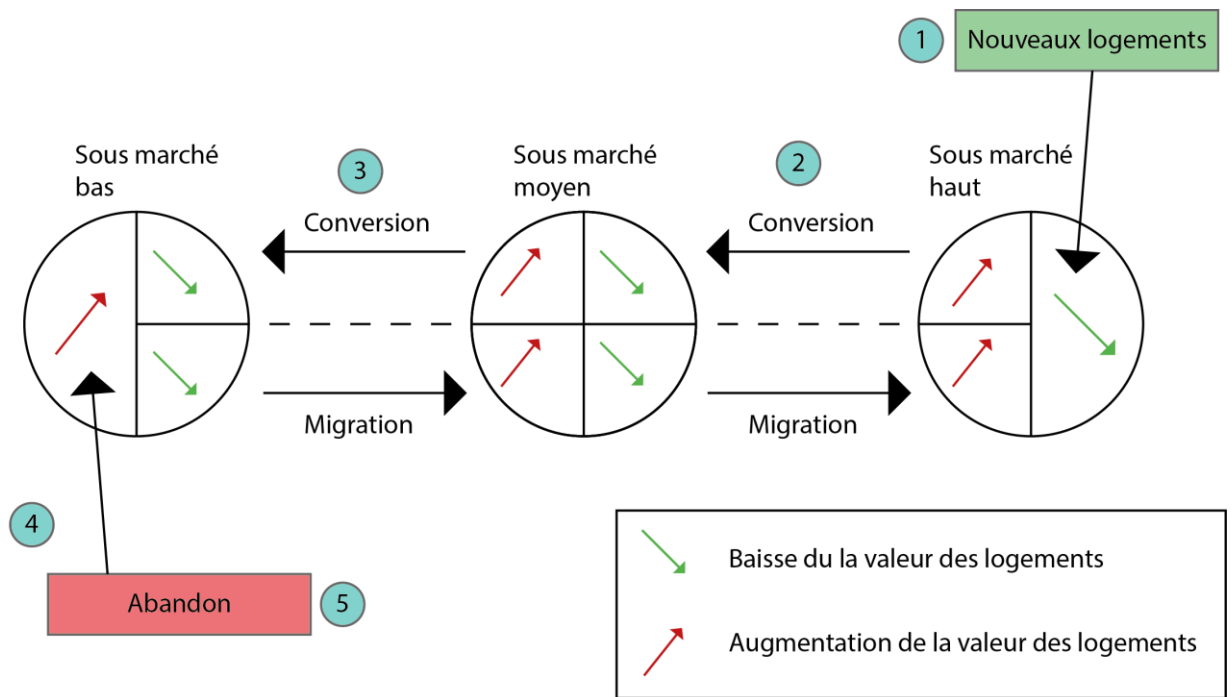
Cas de Détroit :

Les habitants de Détroit sont très soucieux de leur logement, c'est un marqueur social très fort, il faut qu'ils soient entourés de logements au prix et à l'ancienneté similaire. Cette logique mène à une forte réaction des ménages aux changements dans leurs quartiers, en résulte une très faible propension à la mixité au sein des quartiers sur le long terme. Le modèle des sous marchés peut donc ici être très utile pour expliquer les répercussions qu'un déséquilibre dans un sous marché peut avoir sur l'ensemble de la métropole.

Le schéma suivant décrit le processus de périurbanisation et permet de tirer des conclusions sur l'impact que peut avoir ce phénomène sur la ville de Détroit.

On se place ici dans le cas suivant :

- ➔ Des promoteurs montent une opération immobilière de logements de haute qualité en banlieue de Détroit. Le stock total de logements du sous marché haut au niveau métropolitain va donc augmenter.



- 1 La construction de nouveaux logements dans le sous marché haut va augmenter la taille du stock de logement.
- 2 Cette augmentation du stock entraîne une baisse de la valeur des logements et donc une baisse de profit pour les propriétaires et entrepreneurs.
 - La baisse de la valeur des logements est un signal fort pour le sous marché moyen qui va voir une partie de ses ménages migrer vers le sous marché haut car plus attractif.
 - Le profit étant plus faible, certains propriétaires vont convertir leurs logements du sous marché haut au sous marché moyen.

L'arrivée de nouveaux ménages couplé à la baisse du stock de logements fait revenir le sous marché haut à l'équilibre.

- 3 Le départ lors de l'étape précédente de certains ménages vers le sous marché haut couplé à l'augmentation du stock de logement (conversion depuis le sous marché haut) va entraîner une baisse de la valeur des logements et du profit pour les propriétaires et entrepreneurs.
 - La baisse de la valeur des logements est un signal fort pour le sous marché faible qui va voir une partie de ses ménages migrer vers le sous marché moyen car plus attractif.
 - Le profit étant plus faible, certains propriétaires vont convertir leurs logements du sous marché moyen au sous marché faible.

L'arrivée de nouveaux ménages couplé à la baisse du stock de logements fait revenir le sous marché moyen à l'équilibre.

- 4 C'est ici le même processus que précédemment qui va mener à une baisse de la valeur des logements et du profit pour les propriétaires et entrepreneurs dans le sous marché bas.
 - La baisse de la valeur des logements dans le sous marché bas n'a aucun effet car il n'y a pas de sous marché de moindre qualité.
 - Le profit étant plus faible, certains propriétaires vont perdre plus d'argent en gardant leurs logements qu'en l'abandonnant, ils ne peuvent pas non plus trouver des acheteurs car le stock de logement excède largement la demande.
- 5 L'abandon fait revenir le stock de logement du sous marché bas à l'équilibre.

Figure 2 "Filtering" au sein des sous marchés - Réalisation : Gabriel Bicini

Bilan :

Comme vu précédemment, un quartier est constitué de logements de qualités relativement homogène et donc appartenant en principe au même sous marché. Les changements qui ont eu lieu dans les sous marchés ont donc une répercussion directe sur les quartiers, cela se passe sur une période à « moyen terme » et le processus peut prendre plusieurs années. Voyons donc quelles sont les conséquences pour chacun des sous marchés.

Sous marché haut :

- ➔ Certains ménages du sous marché moyen ont pu accéder au sous marché haut
- ➔ Certains logements ont été convertis au sous marché inférieur

Sous marché moyen :

- ➔ Certains ménages du sous marché bas ont pu accéder au sous marché moyen
- ➔ Certains logements ont été convertis au sous marché inférieur

Sous marché bas :

- ➔ Le prix des logements a baissé et les ménages les plus pauvres ont eu plus de facilités à se loger
- ➔ Certains logements ont été abandonnés

Ainsi, la construction de nouveaux logements de haut standing en banlieue a eu des répercussions sur l'ensemble des sous marchés par un processus de « filtering »⁶ ou filtrage allant dans deux sens :

- ➔ Une amélioration pour les ménages qui peuvent accéder à des logements de meilleure qualité, sauf pour les ménages les plus pauvres qui ne peuvent quitter leurs quartiers.
- ➔ Une dégradation de la qualité des sous marchés par un processus de conversion vers le sous marché inférieur et de l'abandon pour le sous marché bas.

Au niveau métropolitain, les gagnants de ce processus sont donc les villes de banlieues où se construisent ces nouveaux logements de haute qualité appartenant au sous marché haut. La ville de Détroit qui compte la majorité des logements des sous marchés inférieurs (logements plus anciens) voit quant à elle son stock de logement se dégrader (baisse de la qualité des logements ou abandon dans le pire des cas). Ce processus en marche depuis la seconde guerre mondiale a donc vidé progressivement la ville de Détroit de ses habitants au profit des banlieues tout en dégradant dans le même temps la qualité du stock de logements de la ville.

La ville de Détroit comptait 1 849 568 habitants en 1950 contre 713 777 habitants en 2010. La métropole comptait quant à elle 3 219 256 habitants en 1950 contre 4 296 250 habitants en 2010⁷. Les habitants de Détroit restant n'ont pu qu'assister impuissant face à la dégradation de leurs quartiers avec une multiplication des maisons vacantes et abandonnées.

⁶ *Filtering and Housing Standards: A Conceptual Analysis* - Ira S. Lowry, 1960

⁷ U.S. Decennial Census

b) L'échec du renouvellement urbain

Pendant que le processus de périurbanisation avait lieu, dégradant les villes centres progressivement, les pouvoirs publics ont quant à eux essayé de mettre fin aux logements insalubres datant d'avant la seconde guerre mondiale qui persistaient dans ces mêmes villes.

Le renouvellement urbain a commencé aux Etats Unis avec le Housing Act de 1949 et s'est officiellement terminé en 1973, il avait pour but :

- L'élimination des taudis
- La revitalisation de l'économie des villes
- La construction de nouveaux logements de bonne qualité
- La réduction de la ségrégation

Pendant ces 24 années, 2000 projets ont été menés sur plus de 2590 kilomètres carrés de surface, 2 millions de personnes ont été déplacés et ont vu leur logement détruit (600 000 logements au total) et 250 000 logements ont été reconstruits sur ces terres (John M. Levy, 2013).

A Détroit, le renouvellement urbain avait pour but d'améliorer deux composantes majeures de la ville : le transport et le logement. Alors que les banlieues commençaient à fleurir au lendemain de la seconde guerre mondiale, le centre de la ville et notamment les zones proches du Downtown étaient occupées majoritairement par les populations les plus pauvres et les minorités (population noire pour la plupart concentrée dans le quartier « Black Bottom »). Le logement dans ces quartiers était de mauvaise qualité, inadapté et en nombre insuffisant (surpeuplement des logements), ces zones sont désignées par le mot « blight » dont la traduction littérale signifie fléau, plaie ou encore rouille.



Illustration 7 Quartier "Black Bottom" dans les années 50 - Source : University of Michigan

Les aménageurs et urbanistes de l'époque voient en ces quartiers une opportunité de remodeler la ville en suivant l'idéologie dominante de l'époque. Les caractéristiques de cette idéologie –

l'automobile comme moyen de transport unique, l'importance des autoroutes, la séparation entre les zones commerciales, industrielles, résidentielles et de loisir – sont le fondement du développement des banlieues américaines d'après-guerre. Le remaniement de ces quartiers par l'utilisation de l'expropriation permettrait donc d'éliminer ces maisons inadaptées ou « blight » de la surface de la ville, lui donnant ainsi une image plus saine. Ces terres nouvellement acquises permettraient dans le même temps de construire les autoroutes permettant de relier le centre-ville aux banlieues grandissantes et aussi de construire des projets de logements de bonne qualité destinés aux ménages aisés (augmentant ainsi la valeur des terrains). Des dizaines de milliers de citoyens pauvres et majoritairement noirs sont donc expropriés et au nom du progrès, leurs maisons, commerces et leurs communautés sont achetées et détruites sans concertations, aucunes alternatives, aucunes propositions de relogement ne sont proposées aux habitants.

Le renouvellement urbain d'après-guerre à Détroit peut être d'un certain point de vue un succès. La valeur foncière des quartiers s'est envolée après destruction et redéveloppement. Les problèmes de circulation automobile ont été réglés et certains projets comme le Lafayette Park (sur les restes du quartier « Black Bottom ») sont vus comme un oasis d'aménagement moderne réussi au milieu d'une ville constituée de logements détériorés et de parcelles vacantes.

Cette réussite n'est cependant que superficielle car l'élimination de ces quartiers pauvres a entraîné de nombreuses retombées néfastes pour la ville sur le long terme. Les retombées positives des nouveaux quartiers comme Lafayette Park dont la valeur du terrain et des logements est passée de 2,5 million de dollars à 20 millions de dollars après le projet (étude sur le redéveloppement publiée en 1959 par le service aménagement de Détroit) ne tiennent pas en compte les dix ans d'exonération de taxes offertes par la ville et surtout les retombées négatives de la destruction de nombreux commerces existants qui ne seront pas remplacés. Ces commerces étaient aussi le cœur et le liant de la communauté de ces quartiers pauvres. De nombreuses terres achetées par la ville pendant cette période n'ont pas non plus trouvé de promoteurs et constituent des parcelles vacantes créant du vide dans le tissu urbain déjà frappé par le départ d'une grande partie de la population vers les banlieues. Les percées de 300 mètres de large créées par les autoroutes traversant la ville ont aussi participé à la ségrégation de l'espace en détruisant des quartiers entiers et en séparant le Downtown du reste de la ville.

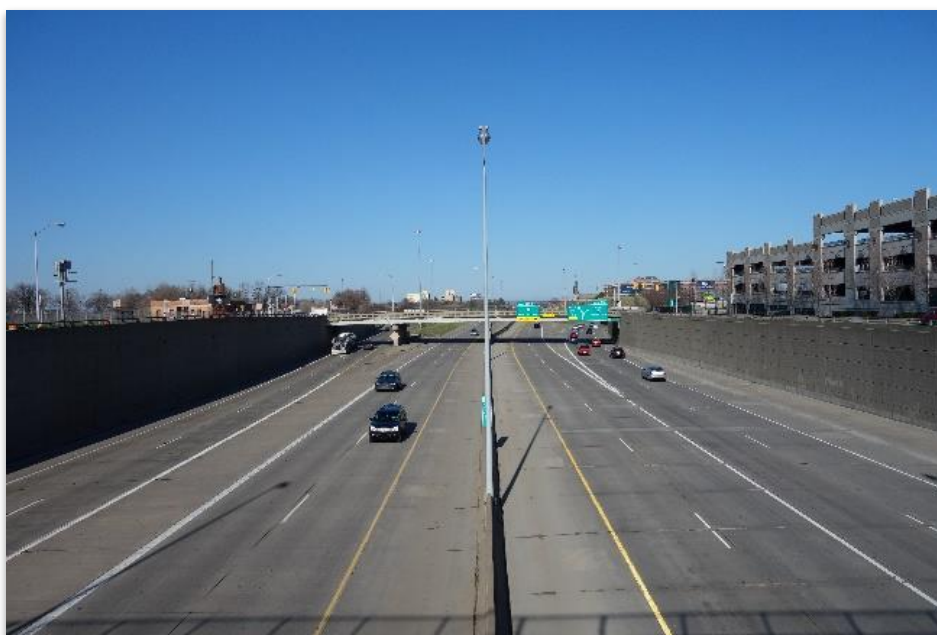


Illustration 8 Autoroute I-75 - Crédit : Gabriel Bicini



Illustration 9 Lafayette Park - Source : Livedetroit.org

Lorsque l'on se réfère aux enjeux du renouvellement urbain établis par le Housing Act de 1949, les résultats sont loin des attentes. Certes, les taudis ont été détruits mais aucunes solutions de relogement n'ont été fournies. Les autoroutes construites ont plus servi à déstructurer le tissu urbain et à encourager la fuite vers les banlieues qu'à revitaliser le centre-ville, faisant de ce dernier un lieu exsangue en dehors des heures de bureaux. Quelques projets de logements de bonne qualité ont vu le jour (Lafayette Park) mais ne garantissant nullement une mixité et encourageant même la fracture entre quartiers riches et pauvres en délogeant ces derniers de leurs quartiers historiques. La ségrégation (sociale et raciale) a été accrue par le renouvellement urbain et encouragée par un racisme aussi bien institutionnel que sociétal.

La prochaine section aborde une caractéristique commune à toutes les villes en déclin ou « shrinking cities » : les saisies immobilières.

c) Les « foreclosures »

Quand un ménage obtient un prêt immobilier, la propriété sert de caution pour le crédit. Si le propriétaire prend du retard sur le remboursement, la banque (ou autre organisme de prêt immobilier) est autorisé à prendre possession de la propriété et à la revendre pour rembourser une partie ou l'intégralité du crédit. Ce processus est appelé « Foreclosure » ou saisie immobilière (Alex F. Schwartz, 2015). Le non-paiement des différentes taxes sur le logement peut aussi entraîner une saisie par la municipalité, c'est une « tax foreclosure ». Le terme « foreclosure » regroupe ces deux types de saisie immobilière.

Dans 22 Etats, les « foreclosure » doivent être approuvées par le système judiciaire ; dans le Michigan, les prêteurs n'ont pas besoin d'obtenir la permission des tribunaux pour saisir la maison. En résulte une rapidité accrue du processus de saisie immobilière.

A Détroit, ces « foreclosure » sont le résultat de la mauvaise santé économique de la ville, les habitants n'ont plus les moyens de rembourser leurs crédits immobilier : 80% des ménages concernés par une « foreclosure » ont connus une épreuve au cours de l'année passée (problème médical, divorce, perte d'emploi, décès d'un proche) et 36% d'entre eux sont en dessous du seuil de pauvreté fédéral.⁸ Pour une ville qui comptait 34,5% d'habitants sous le seuil de pauvreté en 2010⁹, les « foreclosure » sont donc un problème planant au-dessus d'une large partie de la population.

Depuis 2005, 139 000 « foreclosure » ont été recensées à Détroit¹⁰, soit plus d'un tiers du stock total de propriétés que compte la ville.

Les « foreclosure » ont un impact négatif sur les quartiers et mènent bien souvent à une dégradation du bien immobilier qui peut se retrouver dans un état d'abandon car la vente des maisons saisies se fait souvent pour un euro symbolique au profit de spéculateurs qui ne vont pas entretenir la propriété.

Plus récemment, le comté de Wayne dont fait partie Détroit a mis aux enchères 30 000 maisons saisies rien qu'au cours de l'été 2015, 10 000 d'entre elles sont encore occupées. Cette occupation des maisons révèle d'autres problèmes : faut-il à tout prix exproprier toutes les propriétaires en défaut de paiement en sachant qu'après une saisie, beaucoup d'entre elles sont laissées à l'abandon ? Une fois saisies, que deviennent ces maisons qui se trouvent généralement dans des quartiers très durement touchés et quels sont les impacts de ces maisons sur leur quartier ? Qui rachète ces maisons et quelles actions en sont faites ?

Après s'être familiarisé dans cette partie avec la ville de Détroit et son processus de déclin urbain, on va maintenant s'intéresser au cours des deux prochaines parties à la conséquence du déclin la plus importante et la plus visible sur le tissu urbain d'une « shrinking city » : l'augmentation des logements vacants et abandonnés. La prochaine partie va surtout tenter de définir ce phénomène (état des lieux du problème à Détroit et conséquences sur les quartiers) alors que la troisième partie traitera des utilisations possibles dans le cadre d'un redéveloppement de la ville par les différents acteurs en jeu (public, privé et habitants).

⁸ United Way of Southeastern Michigan

⁹ U.S. Census Bureau - 2010 American Community Survey 5-Year Estimates

¹⁰ The Detroit News - 2015

Partie 2 : Propriétés vacantes et abandonnées, produit du déclin urbain

1. Définition

Les propriétés abandonnées sont un problème récurrent dans les villes du nord-est des Etats-Unis, à Détroit, on estime à 78 000 le nombre de structures ayant besoin d'une intervention¹¹.

Avant d'aller plus loin, revenons sur ce qu'est une propriété abandonnée. C'est un terme sujet à de nombreuses interprétations et recenser le nombre de maisons abandonnées au niveau national peut s'avérer compliqué car chaque métropole peut en avoir une définition différente suivant la législation en vigueur.

L'abandon est étroitement lié au phénomène de vacance. Une maison abandonnée est forcément vacante alors qu'un logement vacant peut appartenir à un propriétaire en recherche d'un locataire ou souhaitant maintenir son logement en dehors du marché. Cependant, dans beaucoup d'études, les propriétés vacantes et abandonnées sont traitées ensemble du fait de la difficulté d'avoir des données exactes à l'échelle d'une ville américaine. L'effet de ces propriétés vacantes ou abandonnées reste néfaste pour un quartier.

Plusieurs indicateurs sont utilisés pour distinguer une propriété abandonnée tels que la durée de la vacance, etc... Le « United States Department of Housing and Urban Development » ou HUD précise qu'une maison est abandonnée lorsque le processus de saisie pour défaut de paiement de taxes ou de prêt immobilier a été initié pour cette propriété ; aucun paiement de taxes ou de remboursement de prêt immobilier n'a été fait par le propriétaire depuis au moins 90 jours et la propriété est restée inoccupée depuis 90 jours¹². En allant plus loin que cette définition administrative, on peut dire qu'une maison est abandonnée et devient un problème pour son entourage lorsque le propriétaire abandonne totalement ses responsabilités, arrête de maintenir sa maison et arrête de payer ses taxes.

L'abandon est l'étape suivant une période de vacance plus ou moins longue, le propriétaire n'arrive pas à trouver de repreneurs ou de locataires et le coût des taxes et de l'entretien excède la valeur du logement qui ne cesse de chuter, il fuit ses responsabilités et son logement est saisi par la municipalité ou par l'organisme de prêt immobilier.

¹¹ The 2014 Detroit Blight Removal Task Force report

¹² Federal Register/Vol.73, No. 194/ October 6,2008

OCCUPATION DES LOGEMENTS

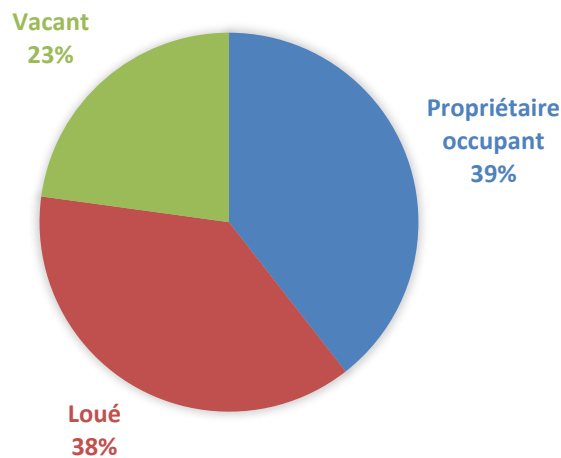


Figure 3 L'occupation des logements à Détroit - Source : U.S. Census Bureau

2. Conséquences sur les quartiers

Les maisons vacantes et abandonnées ont un impact sur leur quartier et lorsqu'un quartier compte plusieurs maisons de ce type, les répercussions peuvent être désastreuses pour les propriétaires aux alentours mais aussi pour la ville elle-même.

a) Un coût pour les services municipaux

Les propriétés abandonnées vont être un fardeau pour la ville qui va essayer de faire en sorte que celles-ci ne deviennent pas des lieux propices au crime, aux incendies et au déchargement illégal de déchets. Dans une ville comme Détroit, le coût humain et financier représenté par les propriétés abandonnées dépasse largement les capacités financières des différents services de la municipalité.

Les propriétés vacantes sont souvent un terrain fertile pour la criminalité, mobilisant une grande partie des forces de police. La ville de Richmond a conduit dans les années 90 une étude sur la localisation des délits au sein de la ville et de toutes les variables économiques et démographiques testées, les propriétés vacantes ou abandonnées étaient la variable la plus corrélée à la criminalité. Le fait de pouvoir rentrer dans un bâtiment abandonné peut attirer une population indésirable et source de nuisance pour les quartiers, ce qui nous amène à la « théorie de la fenêtre cassée » (George Kelling et James Q. Wilson). Cette dernière stipule que « si la première fenêtre cassée d'un bâtiment n'est pas réparée, alors les personnes aimant casser les fenêtres supposent que personne ne s'occupe de ce bâtiment et donc plus de fenêtres seront cassées... il y a donc une escalade des dégradations menant possiblement à des délits plus graves », cette théorie suppose que c'est l'environnement physique qui encourage une augmentation des activités criminelles.

Le deuxième fardeau pour la municipalité est le nombre accru de départs d'incendies dans les propriétés abandonnées du fait de la faible maintenance (présence de nombreux débris), mais aussi du fait des incendies volontaires à des fins frauduleuses (arnaque à l'assurance par exemple). Ces incendies drainent les ressources des services municipaux concernés. En 2014, on compte 3 839

incendies « suspects » provoquant la destruction complète de 3 500 bâtiments à Détroit selon un rapport publié par The Detroit News s'appuyant sur les chiffres municipaux.



Illustration 10 Maison incendiée, quartier de North End - Crédit : Gabriel Bicini

Enfin, les nuisances publiques provoquées par les propriétés abandonnées telles que le déchargement illégal de déchets ou la présence accrue de nuisibles entraînent la nécessité de nettoyer ou de détruire ces maisons pour les cas les plus extrêmes. Cela se fait la plupart du temps au frais des services municipaux car il est très difficile de retrouver les propriétaires.



Illustration 11 Maison vacante avec inscription mettant en garde les éventuels squatteurs, quartier de Brightmoor- Crédit : Gabriel Bicini

b) Un impact sur la valeur des terrains et les recettes fiscales

C'est souvent le même processus qui entraîne l'abandon d'un logement : le propriétaire du logement ne paye plus ses taxes foncières depuis longtemps et le coût total des taxes non payées accumulées dépasse la valeur du bien immobilier, il y a alors abandon dans la majorité des cas. La propriété est alors confisquée par la municipalité mais ce processus est long et coûteux car la propriété privée aux Etats-Unis est un droit très bien défendu par la constitution. Une fois le bien immobilier acquis, la ville va essayer de se rembourser en le mettant en vente si son état le permet. Pour les maisons abandonnées et en trop mauvais état, la ville peut décider de détruire la maison pour revendre la parcelle et toucher ainsi la taxe foncière sur cette dernière ; le coût de démolition du logement excède très souvent le montant des taxes foncières espérées.

Les propriétés abandonnées génèrent donc très peu de taxes et représentent un trou dans le budget de la ville (la taxe foncière représente une des plus grosses sources de revenus pour la municipalité). Elles impactent aussi négativement la valeur des logements et commerces aux alentours.

Une étude menée en 2001 à Philadelphie (Temple University Center for Public Policy & Eastern Pennsylvania Organizing Project. "Blight Free Philadelphia: A Public Private Strategy to Create and Enhance Neighborhood Value." Philadelphia, 2001) a révélé que les propriétés abandonnées impactaient directement la valeur des maisons aux alentours : les maisons les plus proches sont les plus touchées avec une perte nette de 7 627 dollars dans un rayon de 46 mètres, 6 819 dollars dans un rayon de 46 à 92 mètres et 3 542 dollars pour celles situées entre 92 et 138 mètres.

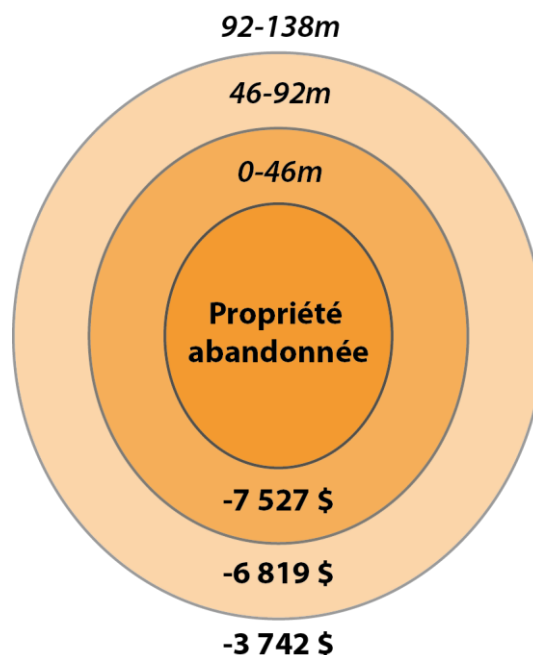


Figure 4 Impact d'une propriété abandonnée - Source : Temple University Center for Public Policy & Eastern Pennsylvania Organizing Project.

Cette perte de valeur des maisons à proximité des propriétés abandonnées touche directement les propriétaires mais aussi la ville par une baisse de la taxe foncière prélevée sur ces maisons.

Une autre étude de l'université du Minnesota a évalué les bénéfices liés à la rénovation de maisons abandonnées dans la ville de Saint-Paul. Alors que les propriétés rénovées n'impactent pas la valeur des propriétés adjacentes, un terrain laissé vacant après la destruction d'une maison abandonnée a tout de même un effet néfaste sur les recettes fiscales du quartier, de l'ordre de 26 397 dollars de

pertes sur 20 ans. Ces terrains vacants non bâtis représentent pour la plupart l'étape ultime de l'abandon et sont nombreux dans la ville, ils seront pris en compte aussi dans les prochaines parties car ils occupent un rôle important dans la structure du tissu urbain.

c) Un coût pour les propriétaires

Comme vu précédemment, les maisons vacantes et abandonnées induisent une baisse de la valeur des propriétés voisines, entraînant une insécurité financière pour les ménages. Ce sont ces ménages restants dans les quartiers dévastés par la vacance et l'abandon qui payent le plus lourd tribut.

Le simple fait d'obtenir une assurance immobilière, un prêt immobilier ou un crédit devient plus difficile pour ces ménages. Les grandes compagnies du secteur sont en effet beaucoup plus méfiantes envers un quartier où la majorité des propriétés sont vacantes ou abandonnées.

L'impact sur les ménages n'est pas seulement financier, il est aussi mental. Un ménage qui a placé toutes ses économies dans l'achat d'une maison ne veut pas voir son bien immobilier perdre toute sa valeur au fur et à mesure que les maisons vacantes et abandonnées fleurissent dans son quartier. Ce sont souvent des économies qui ont été faites pendant des années entières qui sont anéantis en quelques temps. Aussi, le simple fait d'habiter dans un quartier très délabré affaiblit la communauté et isole les individus, le fait d'avoir un nombre important de maisons abandonnées symbolise le fait que plus personne ne s'intéresse au quartier ainsi que l'impuissance des pouvoirs publics. L'impact visuel de ces propriétés délaissées est difficilement quantifiable mais constitue aussi un aspect négatif supplémentaire. Même si dernièrement la ville de Détroit s'est fait connaître dans le monde entier par des photos de maisons et bâtiments industriels abandonnés, attirant un nombre croissant d'amateur de ruines ou de « Ruin Porn ». Il en reste que les habitants de ces quartiers délaissés voient d'un mauvais œil cette attirance malsaine envers ce qui chaque jour se rappelle à eux comme les vestiges d'un passé plus heureux.



Illustration 12 Maison en ruine dans le quartier de North End - Crédit : Gabriel Bicini

3. Typologie des quartiers touchés

Après avoir vu les impacts que peuvent avoir les propriétés vacantes sur leurs quartiers, intéressons-nous maintenant à leur répartition au sein de la ville.

A l'échelle de la ville, au fur et à mesure que la perte de logements continue, un nouveau schéma urbain émerge, composé de différentes zones de tissu urbain que l'on peut diviser en trois groupes (Brent D. Ryan, 2012) :

- 1) Zones relativement intactes
- 2) Zones en cours d'abandon et perdant des logements
- 3) Zones ayant presque fini leur processus d'abandon avec très peu d'habitants restants

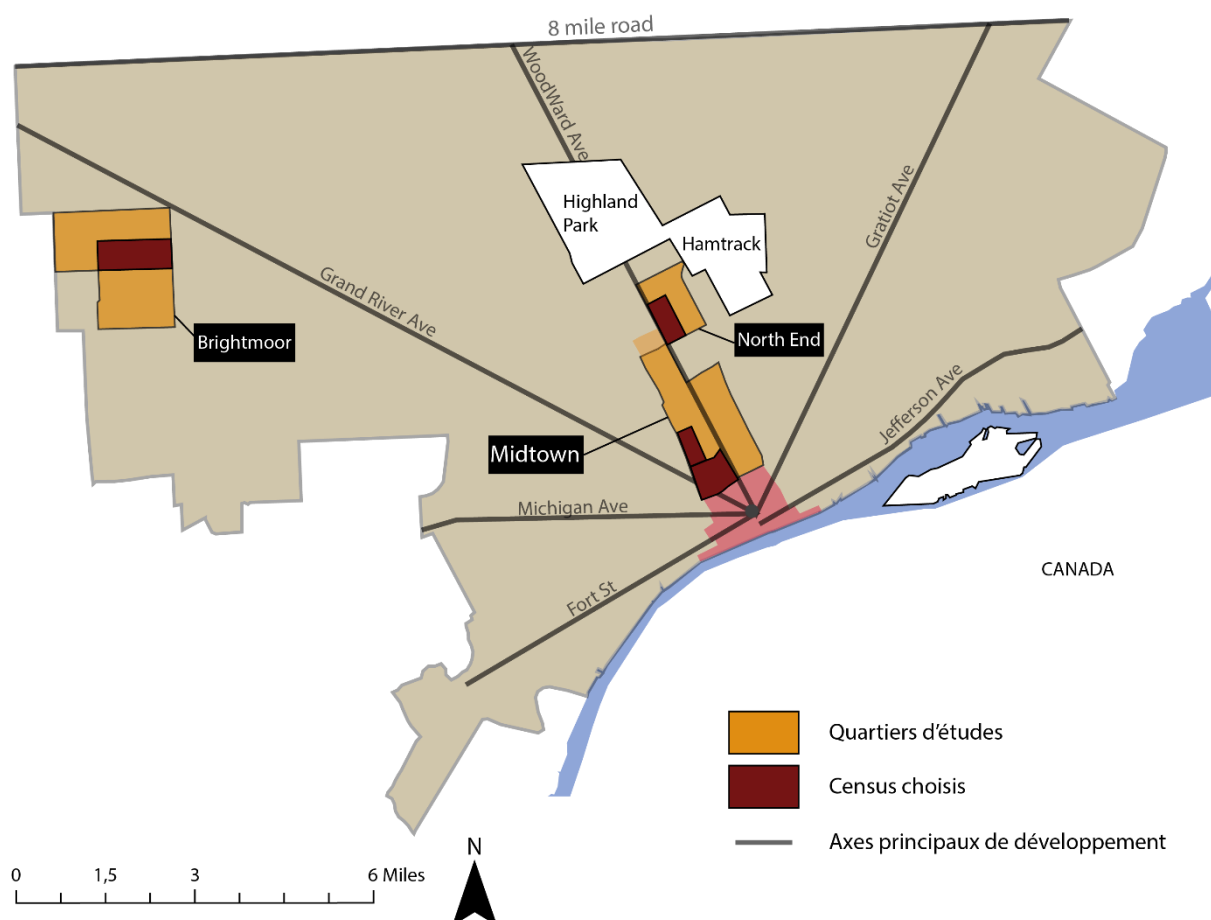
Ces différentes zones d'abandon vont s'étendre progressivement à toute la ville, résultant de la poursuite du déclin. Le niveau irrégulier de densité, d'habitation, et d'espaces ouverts dans une « shrinking city » est vu comme une mosaïque composée des différentes zones citées précédemment.

Nous allons maintenant étudier pour chaque zones un exemple dans la ville de Détroit afin d'en observer les caractéristiques. Les quartiers d'études retenus sont Midtown, North End et Brightmoor.

La méthode d'analyse :

Les délimitations des quartiers à Détroit sont très variables et vont différer entre la municipalité, les universitaires, les communautés de quartiers, etc... Chaque partie va adapter la forme du quartier suivant ses besoins. La méthode est donc d'analyser non pas les quartiers dans leur intégralité mais d'étudier uniquement la surface couverte par un des « Census » les composants (sous-division utilisée par l'Etat pour le recensement de la population). Cela nous permettra de cibler précisément un type de zone homogène car un quartier dans son ensemble peut être composé de plusieurs types de zones différentes.

La carte ci-dessous représente la localisation des « census » d'étude choisis au sein des quartiers. Pour la délimitation des quartiers, il a été choisi d'adopter celles issues des outils de cartographie utilisés.



Carte 4 Localisation des quartiers et des « census » d'étude – Réalisation : Gabriel Bicini

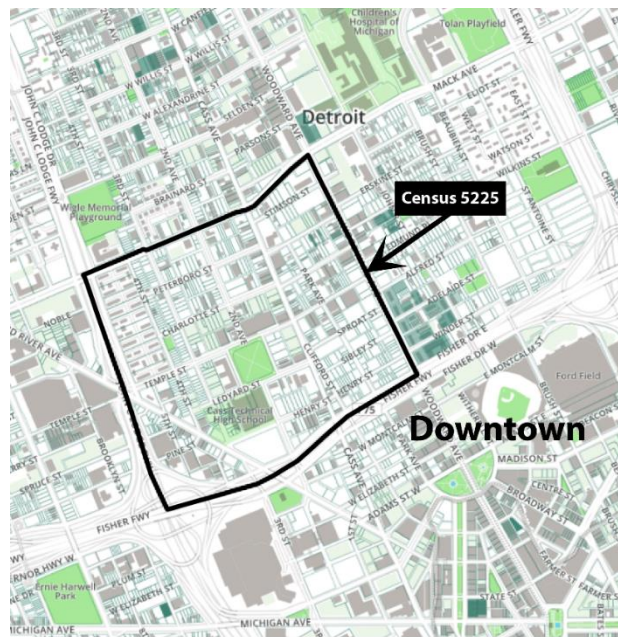
Le premier outil utilisé est le site Makeloveland.com, un outil de cartographie interactive en ligne permettant d'obtenir des informations pour chaque parcelle. Le site a été créé par la société Loveland basée à Détroit et travaillant en lien avec le gouvernement, les promoteurs et les associations de quartier. Le but est de combler le manque de données actualisées sur le foncier à Détroit et de fournir un outil pour lutter plus efficacement contre les « foreclosures » et le problème des maisons dégradées. Le deuxième site utilisé est motorcitymapping.com qui est le produit d'une collaboration entre la société Loveland, la société Data Driven Detroit (société à but non lucratif regroupant des données et indicateurs sur la ville de Détroit), les pouvoirs publics et les habitants. Le but est d'avoir des données plus précises sur l'état des logements et l'utilisation des sols. Toutes les données sur les « census » utilisées sont en annexe et proviennent de ces deux sites.



a) Zones relativement intactes, l'exemple de Midtown

Ce quartier se situe au nord du Downtown et s'étend le long de l'avenue Woodward. La population y est de 14, 550 habitants. C'est le quartier qui évolue le plus rapidement de Détroit, la construction à même repris avec de nouveaux magasins et logements qui sortent de terre, fait rare à Détroit. Ce quartier appartient au premier type de zones, il est encore relativement intact, l'abandon y est rare et l'état des logements est satisfaisant. Pour ce quartier nous allons nous intéresser exceptionnellement à deux census afin d'analyser au mieux les changements en cours dans les différentes zones de Midtown.

Pour commencer nous allons étudier le « census » 5225.



Carte 5 Situation géographique du Census 5225 – Source : Motorcitymapping.org

Il s'étale sur 0,93 km² et l'autoroute le sépare du Downtown situé au sud. Le nombre d'habitants s'élève à 1656 pour une densité de 1780 hab./km².

On dénombre 60 logements fournissant 1633 unités d'habitations avec un taux d'occupation de 65%. C'est donc un « census » où une grande partie des logements est collectif comme on peut le voir sur les photos aériennes suivantes, il n'y a pratiquement pas de maisons individuelles. Ces photos montrent également une grande surface de terrains non bâtis ; sur un total de 604 propriétés, 429 ne sont pas bâties. Les terrains non bâtis peuvent être de différentes natures : terrains vagues, parcelles privées en vente, parcelles appartenant au public, etc... Ici, beaucoup de parcelles appartiennent à des autorités publiques ou à des organismes de développement très intéressés par la situation de ce « census » situé entre le haut du Midtown qui se développe rapidement et le Downtown au sud qui profite de nombreux investissements publics et privés. Au sud-est du « census » se construit actuellement le nouveau stade de hockey accompagné par la construction de logements et de commerces aux alentours, preuve de l'attractivité de cette zone.



Illustration 13 Vue aérienne du Censur 5225 - source : makeloveland.com

L'état des logements est relativement bon, sur 60 logements, seulement 8 sont dégradés et 2 sont en état de ruine.

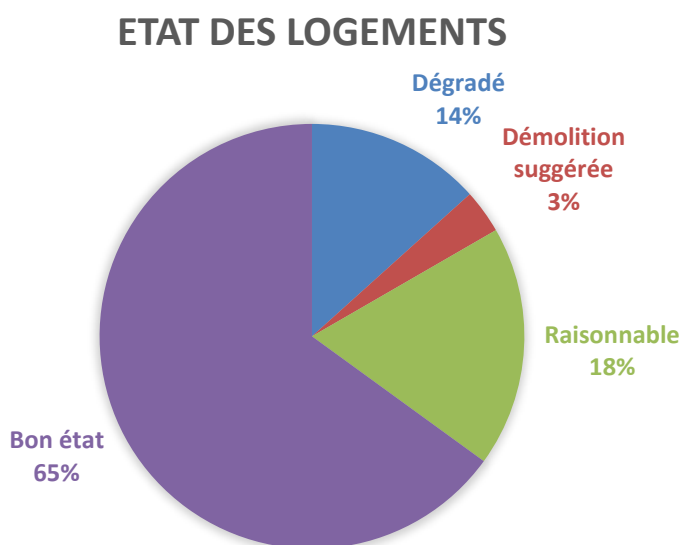
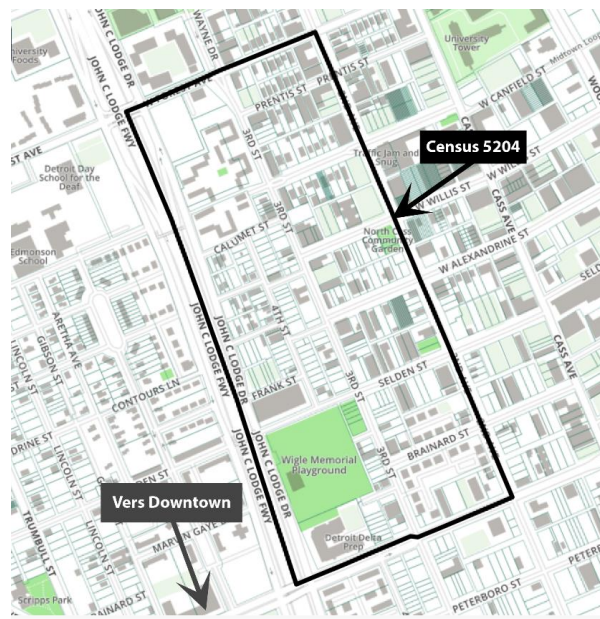


Figure 5 Etat des logements dans le Censur 5225 - Source : Motorcitymapping.org

Nous allons maintenant étudier le census 5204 :



Carte 6 Situation géographique du Census 5204 – Source : Motorcitymapping.org

Situé au nord du « census » précédent, il est plus petit (0,41 km²). La population est de 1772 habitants, pour une densité de 4322 hab./km². Il profite de l'influence de l'université proche avec de nombreux étudiants venant s'y loger, c'est aussi un quartier où les gens viennent s'installer depuis quelques temps avec l'attraction grandissante du Midtown et un processus de gentrification en cours. On dénombre 112 logements avec un taux d'occupation de 88% et 1252 unités d'habitations. La grande majorité des logements sont donc aussi collectifs mais la typologie des bâtiments est différente avec moins d'immeubles et plus de grandes maisons collectives ou de « Town house » comme on peut le voir sur les photos aériennes ci-dessous. Les terrains non bâtis occupent encore beaucoup d'espaces (148 propriétés non bâties sur un total de 306) mais appartiennent pour la plupart à de nombreux petits propriétaires privés différents souhaitant vendre au vu de la valeur du foncier grandissante dans le quartier.

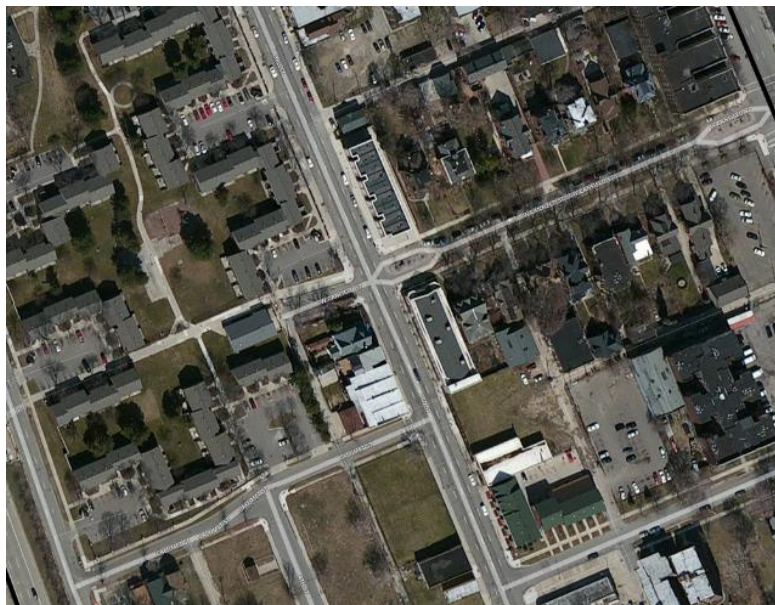


Illustration 14 Vue aérienne du Census 5204 - source : makeloveland.com

ETAT DES LOGEMENTS

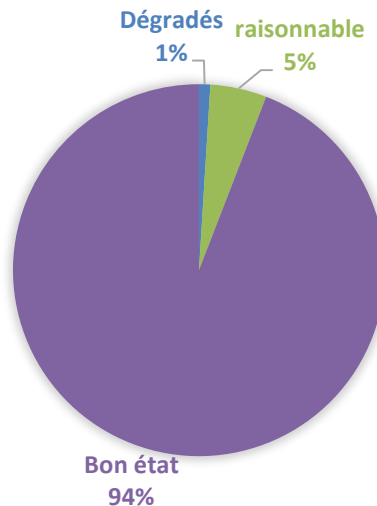


Figure 6 Etat des logements dans le Censuse 5204 - Source : Motorcitymapping.org

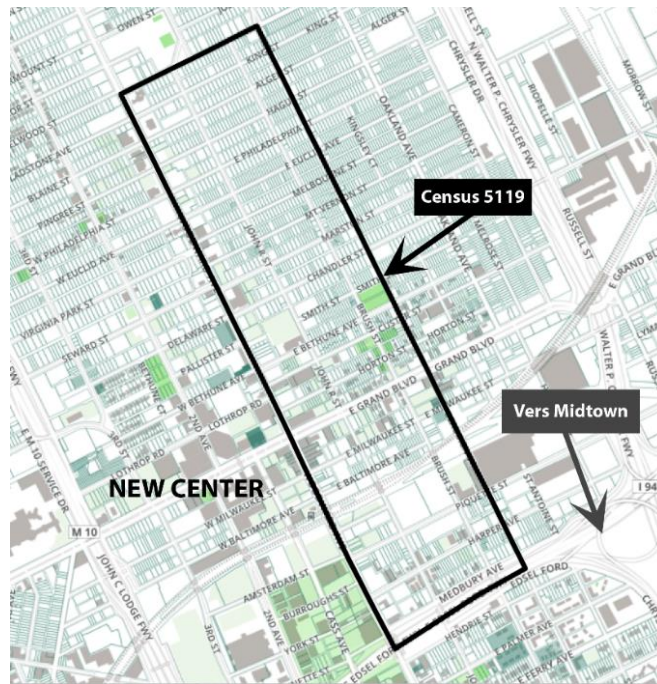
L'état des logements reflète bien la bonne santé du quartier, seulement 1% du stock de logement est dégradé et la très grande majorité est en bon état.

Pour conclure sur ces deux « census » du Midtown, on remarque que le « census » 5204 est dans l'aire d'influence de l'université, les logements sont en bon état et le taux d'occupation est élevé. C'est différent pour le « census » 5225, la qualité des logements est moins bonne, pareil pour le taux d'occupation, beaucoup de terrains sont non bâtis, il représente une partie de midtown moins avancé dans le redéveloppement. Rappelons qu'une dizaine d'années plus tôt, le processus de retour au Midtown venait de s'amorcer avec des initiatives comme LiveMidtown ayant pour but d'attirer les employés des trois grands employeurs du quartier : l'université et les deux hôpitaux. Ce quartier est donc sur la pente ascendante car il a bénéficié d'aides alors qu'il était en danger.

b) Zones en danger, l'exemple de North End

Cette zone d'étude est située dans la partie centrale de Détroit, le long de l'avenue Woodward à l'est du New Center. C'est un quartier très hétérogène avec une qualité de logement très variable allant du logement de qualité supérieur au logement pour faible revenu avec aussi une part non négligeable de maisons abandonnées. Le quartier est connu pour avoir vécu un boom économique dans les années 30 du au succès de l'industrie car très bien placé entre les villes d'Highland Park et d'Hamtramck comprenant de nombreuses usines. Beaucoup de musiciens de la Motown dont Aretha Franklin ou Diana Ross étaient natifs de ce quartier très vivant culturellement, la désindustrialisation l'a cependant freiné dans sa croissance et la construction de l'autoroute I-75 en 1959 pendant le renouvellement urbain l'a séparé du reste de la ville. Ce quartier appartient au deuxième type de zone, il perd des logements et des maisons sont abandonnées.

Nous allons étudier le census 5119 longeant Woodward Ave à l'est.



Carte 7 Situation géographique du Census 5119 – Source : Motorcitymapping.org

Le « census » compte 1755 habitants, s'étend sur une surface de 1,14 km² pour une densité de 1539 hab./km². On dénombre 436 logements pour 1177 unités d'habitations avec un taux d'occupation de 61%, on est donc passé à un autre type de quartier où une grande partie des habitations sont individuelles. Ce quartier est un territoire de transition entre les habitations collectives du Midtown proche et les maisons individuelles construites sur des parcelles de surfaces identiques constituant la majeure partie de la ville. La densité a chuté, sur un total de 1172 propriétés, 416 sont non bâties (35%), ces propriétés non bâties comprenaient en grande partie des habitations qui ont été abandonnées et détruites. On peut voir sur les images suivantes le résultat sur le tissu urbain avec une alternance d'habitations et de parcelles vacantes.



Illustration 15 Vue aérienne du Census 5119 - source : makeloveland.com



Illustration 16 Type de logements très répandue dans le North End - Crédit : Bicini Gabriel

Les habitations restantes sont à 39% inoccupées, et comme vu précédemment, les habitations inoccupées sont soit vacantes soit abandonnées, elles ont donc tendances à être mal entretenues avec toutes les conséquences que cela engendre sur le quartier. Le graphique ci-dessous montre que 54% des logements seulement sont considérés en bon état. En observant les images ci-dessus, on peut voir que les maisons sont de bonnes qualités, elles possèdent pour la plupart un étage ainsi qu'un grenier ou encore un porche d'entrée (voir photo).

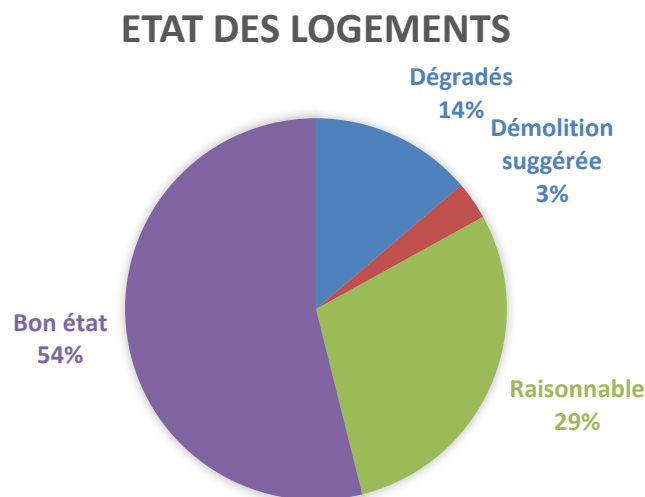


Figure 7 Etat des logements dans le Census 5119 - Source : Motorcitymapping.org

Ce quartier est en déclin depuis plusieurs décennies et si l'on suit le modèle des sous marchés, le déclin devrait se poursuivre dans les années à venir. Le danger pour ce quartier est de tomber à l'abandon si rien ne se passe et que le processus d'abandon se poursuive. Cependant, le quartier profite d'un contexte et d'un emplacement géographique favorable : il est placé entre le Midtown et le New center, deux quartiers en plein redéveloppement. La présence de l'avenue Woodward à la bordure ouest est aussi un atout majeur car de grands projets sont en cours sur cet axe central :

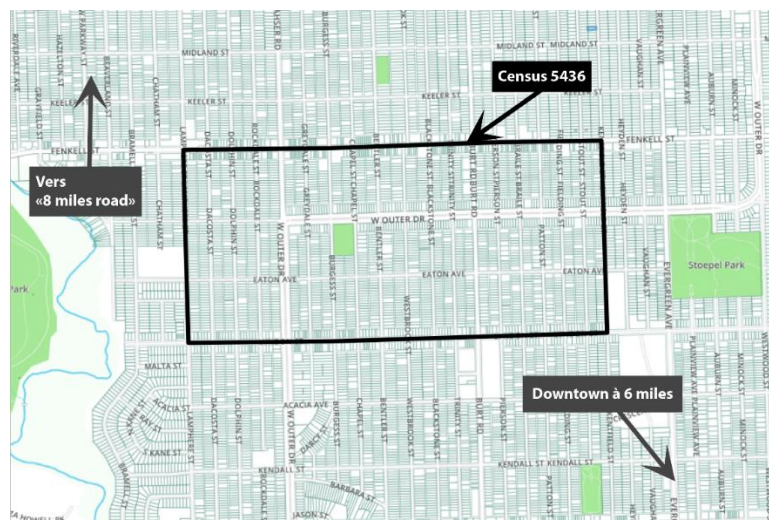
tramway en construction reliant le New Center au Downtown ou encore restructuration de la voirie pour la rendre plus accessible aux piétons et cyclistes. En observant les cartes et données, on se rend compte que le quartier est donc sur la pente descendante et est très touché par l'effondrement de l'immobilier mais il n'est pas esseulé et dispose d'atouts importants dans une logique de redéveloppement. Ce n'est pas le cas du prochain « census » que l'on va étudier, il représente l'étape finale du processus d'abandon et ne dispose pas des atouts de proximité avec le centre-ville dont bénéficie le North End. Il est aussi important de préciser que la très grande majorité des quartiers de Détroit sont plus proche du prochain quartier d'étude que de ceux dont on a parlé jusqu'alors et qui étaient placés dans des zones centrales de la ville.

c) Zones en fin de processus d'abandon, l'exemple de Brightmoor

Quartier situé à l'ouest de Détroit au niveau de la "6 mile road", Brightmoor appartient à la dernière catégorie de zone constituant le tissu urbain de la ville : le nombre d'habitants a grandement chuté et le processus d'abandon est à un stade avancé. Un journaliste du journal *The New Yorker* a écrit : « Une grande partie de Brightmoor colle à l'image que les gens se font de Détroit – un amalgame de déchets, de scènes de crime et de prairies sauvages. En résulte le surnom de « Blight More ».

Le nombre d'habitants est passé de 20 044 en 2000 à 12 836 en 2010¹³, soit une chute de 36%.

Le quartier est divisé en 8 census tract, nous allons étudier le census 5436 situé en plein cœur de Brightmoor.



Carte 8 Situation géographique du Census 5436 – Source : Motorcitymapping.org

Le nombre d'habitants s'élève à 1331 sur une surface de 1,4 km² soit une densité de 950 km², bien en dessous de tout ce qu'on a vu jusqu'ici. On dénombre 715 logements avec un taux d'occupation similaire à celui de North end (62%) pour 844 unités d'habitation qui sont pour l'essentiel des maisons individuelles. La qualité des logements est très faible, c'est historiquement un quartier d'ouvriers constitué de maisons sans étages construites rapidement pour l'essentiel au lendemain de la seconde guerre mondiale afin de faire face à la demande croissante de logements.

¹³ U.S. Decennial Census



Illustration 17 Logement ouvrier dans le quartier de Brightmoor - Crédit : Bicini Gabriel

L'état des logements est aussi quasiment le même que dans le quartier North End avec 56% de logements considérés en bon état.

ETAT DES LOGEMENTS

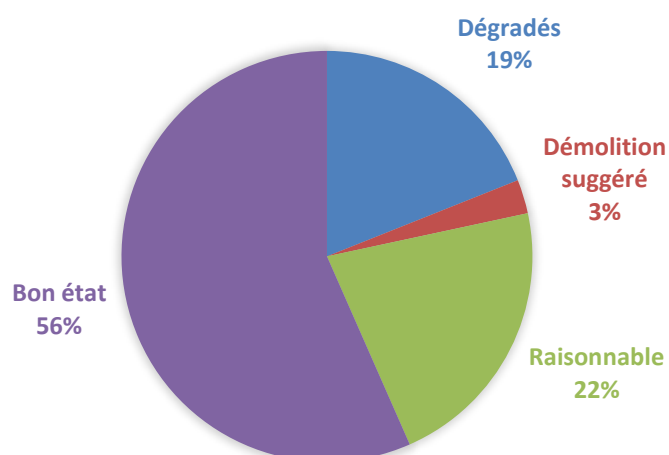


Figure 8 Etat des logements dans le Censur 5436 - Source : Motorcitymapping.org

Sur un total de 2324 propriétés, 1205 sont non bâties soit 52%. Cela se traduit par des blocks sans pratiquement aucune maisons restante, surtout au centre du « censur » comme on peut le voir sur la photo suivante.



Illustration 18 Vue depuis la rue centrale du Census 5436 - Crédit : Bicini Gabriel



Illustration 19 Vue aérienne du Census 5436 - Source : makeloveland.com

Le nombre de propriétés non bâties va différencier un quartier en danger d'un quartier ayant quasiment terminé son processus d'abandon car les terrains non bâtis accueilleraient pour la plupart des maisons avant qu'elles ne soient abandonnées et rasées.

La ville de Détroit a par ailleurs ciblé ce quartier dans le cadre de sa politique de destruction des maisons abandonnées et en état de ruine (politique de « blight removal ») dont on parlera dans la prochaine partie.

Les propriétés vacantes et abandonnées sont une composante majeure des villes en déclin ou « shrinking cities ». Aux Etats-Unis, dans ces villes en déclin dont Détroit fait partie, le phénomène a pris des proportions immenses et les conséquences sont désastreuses sur les quartiers. Entraînant les autres maisons dans leur chute, les propriétés vacantes et abandonnées participent à une spirale du déclin se propageant petit à petit sur l'ensemble de la ville, mais chose importante, les quartiers sont touchés différemment en fonction de leurs atouts et faiblesses, ils ne sont donc pas tous au même niveau d'abandon. La prochaine partie va s'intéresser aux politiques pouvant influencer le futur de ces différents quartiers avec dans un premier temps un ciblage des acteurs concernés ainsi que les types d'actions possibles pour mettre en place une gestion adaptée des propriétés vacantes et abandonnées dans le cadre d'un redéveloppement de la ville.

Partie 3 : Propriétés vacantes et abandonnées comme outil d'aménagement

Etant une des caractéristiques principales des « shrinking cities », les propriétés vacantes et abandonnées vont se retrouver au centre des enjeux d'aménagements futurs.

Ces propriétés vont donc être la priorité des pouvoirs publics qui ont pour but de stabiliser la population : il faut donc recréer une ville avec une qualité de vie suffisante pour que les habitants aient envie de rester.

Pour cela, il s'agit de mettre en place des plans et des outils de gestion efficace du foncier avec une vision globale du territoire couplée à des stratégies différenciées pouvant répondre aux besoins des différents quartiers tout en assurant un bon rendement financier.

1. Les outils à l'échelle de la ville

a) Land Bank Authority

Les « Land Banks » ne sont pas des institutions financières. Ce sont des agences publiques créées dans un seul but : acquérir, gérer, entretenir et donner une deuxième vie aux propriétés vacantes et abandonnées qui sont passées par un processus de « foreclosure ».

Comme vue dans la deuxième partie, les maisons passant par le processus de « foreclosure » deviennent un handicap pour leur quartier car elles finissent pour la plupart vacantes et abandonnées car rachetées à la ville par des spéculateurs n'ayant aucune intention de réinvestir dans ces propriétés. Les « Land Banks » ont été créés pour éviter ce genre de phénomène. Elles sont en lien direct avec le processus de saisie immobilière à l'échelle métropolitaine pour certaines. Les « Land Banks » se doivent de se créer un réseau de partenariat avec des organisations à but non-lucratif locales, des associations de quartier et avec les autorités locales afin de répondre aux besoins des communautés les plus en difficulté.

Elles se financent en rénovant et en revendant certaines propriétés en leur possession.

Dans une logique de redéveloppement, les « Land Banks » vont regrouper les différentes parcelles qu'elles vont acquérir afin de les assembler en lots plus grands et donc plus faciles à revendre à des promoteurs.

C'est un outil de gestion foncière très utilisé dans les villes en déclin car il permet d'éviter la spéculation foncière en court-circuitant les spéculateurs dans le processus de « foreclosure » et il permet de redistribuer ces terres à des promoteurs ou des organisations de quartiers ayant un vrai projet de redéveloppement pour ces propriétés vouées à l'abandon. Cela permet aussi d'avoir une vision plus globale, une stratégie peut émerger quant au ciblage des redéveloppements.

Si l'on regarde les plus grands propriétaires de la ville, sur un total de 384 840 propriétés, 45 949 appartiennent à la Detroit Land Bank Authority, soit 12% des propriétés totales de la ville. La MI Land Bank Fast Track Authority possède 6097 propriétés et opère à l'échelle de l'état du Michigan. Le nombre très important de propriétés possédées par les « Land Bank » à Détroit est un atout

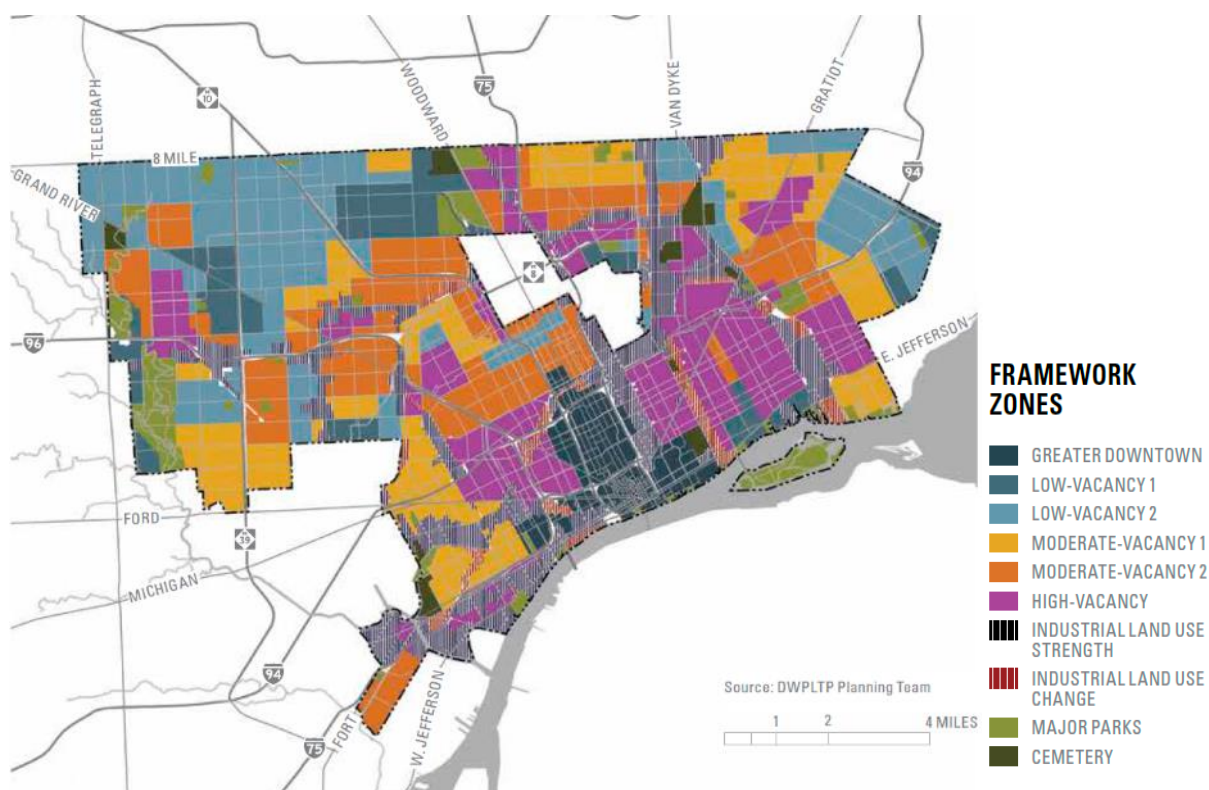
dans le cadre de la politique de démolition ou de « Blight Removal » dont nous allons parler plus tard dans cette partie.

b) La planification : Detroit future city

Publié en 2013 après trois ans de travaux, ce plan financé en grande partie par des fondations privées est le premier à prendre en compte le déclin de la ville dans sa vision à long terme.

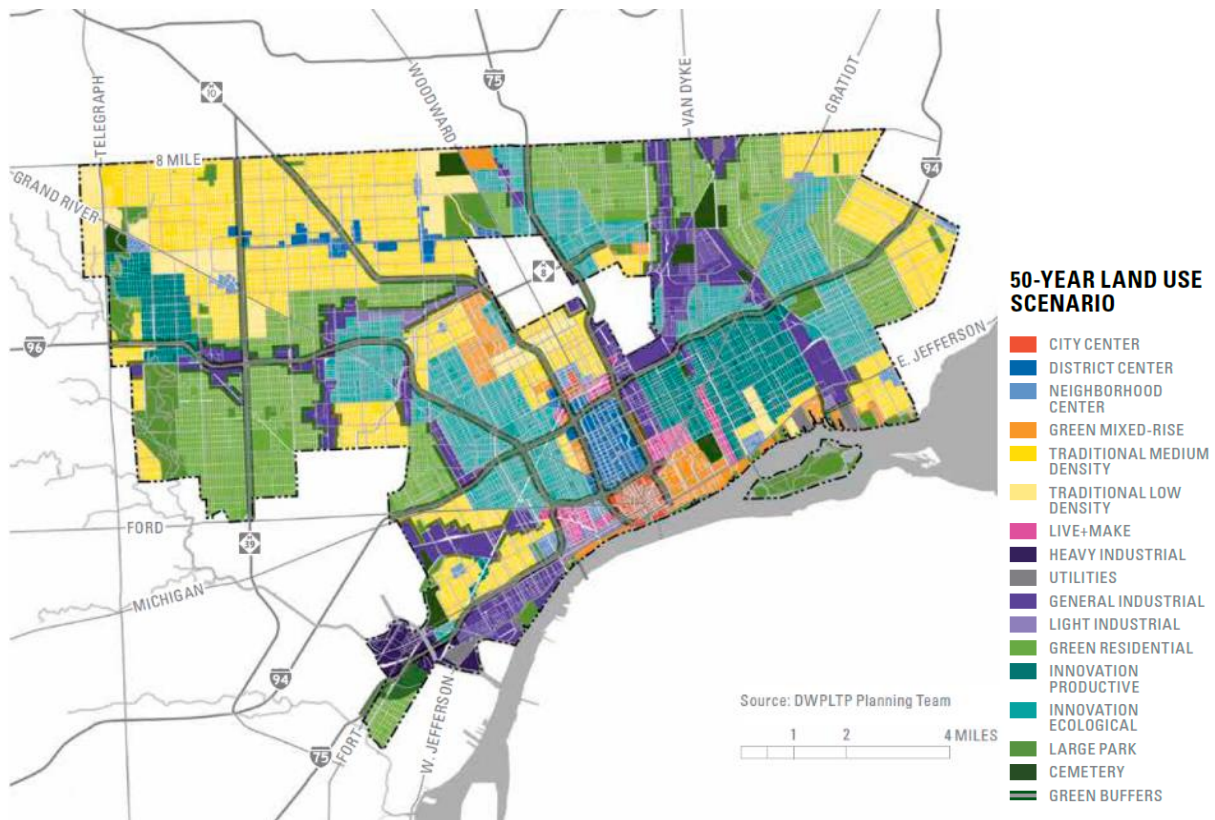
Après sa publication, il est repris par les différents pouvoirs politiques locaux mais aussi au niveau fédéral. La ville de Détroit l'adopte par la suite comme son master plan officiel, le plan sert de base de travail pour les questions d'aménagements sur le long terme.

Il s'attaque à une analyse différenciée de l'espace urbain, chaque quartier est analysé et répertorié en fonction de son taux de vacance, la carte ci-dessous en montre la répartition sur la surface de la ville.



Carte 9 Répartition de la vacance à Détroit - Source : Detroit Future City

A partir de cet aperçu des zones les plus touchées est élaboré un plan d'occupation des sols à long terme (« 50 Year Land Use scenario ») qui va non seulement prendre en compte la vacance mais aussi la typologie des quartiers, leur composition socio-économique, leur histoire, leurs atouts, leur proximité avec des infrastructures ou des corridors économiques majeurs afin d'en dégager des portraits d'évolution à long terme pour chacun d'eux. Mis bout à bout, ces quartiers vont remodeler la composition de la ville, dépassant la structure quadrillé historique désagréé par le déclin urbain. Un nouveau modèle urbain se dessine, la reconversion de plusieurs quartiers avec des fort taux de vacance à des usages non résidentiels est envisagée comme futur possible de la ville. Le but est de redensifier Détroit autour de certaines zones avec entres elles des espaces laissés à la nature (zones en bleu et bleu turquoise sur la carte ci-dessous).



Carte 10 Scénario d'utilisation des sols dans 50 ans - Source : Detroit Future City

Ce scénario n'est qu'une vision sur le long terme et ne sera pas forcément réalisable, mais il a le mérite de prendre en compte pour la première fois les problèmes de vacance et d'abandon comme des indicateurs et des outils de la planification spatialisée à long terme d'une « shrinking city ». Les pouvoirs politiques se rendent compte que la ville va devoir se redensifier pour être plus attractive, les anciennes limites administratives faites pour accueillir plusieurs millions d'habitants ne sont plus adaptés aux besoins d'une ville en comptant moins de 700 000 aujourd'hui.

c) L'urgence : le « Blight Removal »

La réalisation du plan radical comme le Detroit Future City passe par des actions concrètes sur le tissu urbain.

Depuis les années 2000, la ville est engagée dans une politique de démolition des structures abandonnées, en mauvais état et représentant une nuisance pour les quartiers, c'est le « Blight Removal ».

Les propriétés concernées par cette politique sont extrêmement nombreuses, 40 077 sont considérées comme très dégradées et 38 429 autres ont de fortes probabilités de le devenir dans le futur¹⁴. Depuis 2014 et l'arrivée du nouveau Maire Duggan, une nouvelle vague de démolition est en cours, appuyée par des fonds fédéraux (US Treasury's Hardest Hit Fund Program). La nouveauté réside dans le fait que la stratégie s'appuie sur les nouveaux outils de l'aménagement et de la gestion foncière comme par exemple la Detroit Land Bank Authority qui possède de nombreuses propriétés et le Detroit Future City (document de planification stratégique) qui recense les zones les plus touchées par la vacance et l'abandon. Ces nouveaux outils vont permettre de cibler les zones les plus touchées pour une meilleure utilisation des fonds fédéraux.

Une fois ces zones ciblées, la démolition n'est pas l'unique option comme on peut le voir sur l'illustration ci-dessous :

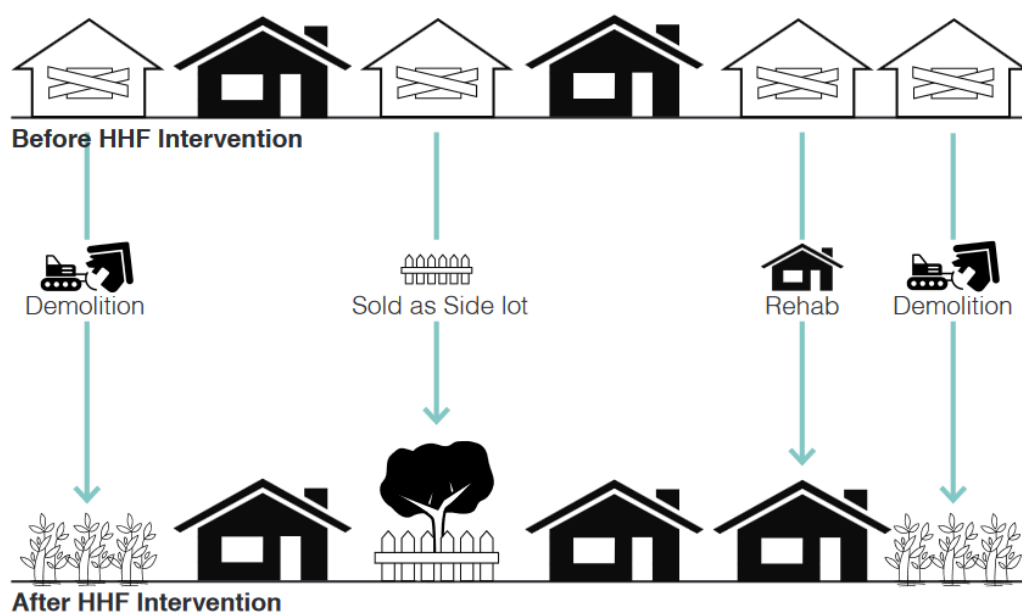


Illustration 20 Interventions possibles sur les propriétés abandonnées – Source : Detroit Blight Elimination Program

Quatre actions sont menées par la ville sur les propriétés abandonnées ou en mauvais état :

- Réhabiliter les propriétés en possession de la Detroit Land Bank Authority
- Forcer les propriétaires à faire des réparations dans les six mois, sous peine de saisie immobilière

¹⁴ Detroit Blight : Removal Task Force Report - 2014

- Revendre les parcelles situées à proximité de résidences aux propriétaires locaux en tant qu'extension ou « side-lot »
- Démolir les propriétés les plus durement touchées.

Entre le début du programme en Janvier 2014 et Juillet 2015, le programme a entraîné 12 235 interventions sur un total de pratiquement 80 000 propriétés concernées. La démolition a concerné 5 812 d'entre elles, 370 ont été réhabilités, 2 188 parcelles ont été vendues à des résidents et 3865 propriétaires ont été priés de faire des rénovations sur leurs propriétés. C'est donc la démolition qui reste la première alternative.

ETAT D'AVANCEMENT

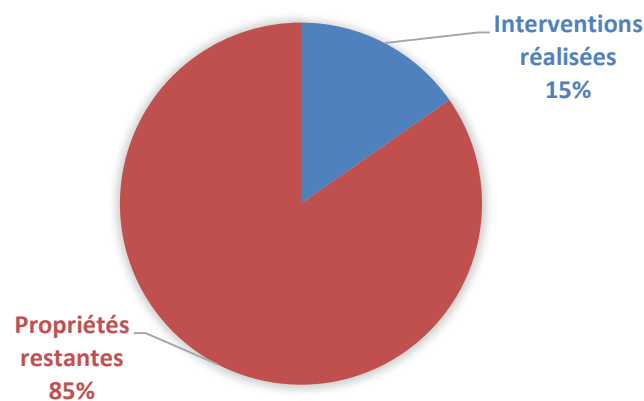


Figure 9 Etat d'avancement du "Blight Removal" entre Janvier 2014 et Juillet 2015 – Source : Blight Removal Task Force Plan

Avant ce programme et sous le mandat du précédent maire, des programmes de destruction de propriétés abandonnées avaient déjà été menées. La Detroit Blight Authority financée par des fonds privés et n'appartenant pas à la ville avait commencé à détruire des maisons avant d'être remerciée par le nouveau maire souhaitant que le programme de destruction soit mené par la mairie et financé par des fonds publics. Le problème est qu'à Détroit le nombre de propriétés concernées est tellement important que les financements publics (107,3 millions de dollars par le programme fédéral US Treasury's Hardest Hit Fund Program) ne suffiront pas à venir à bout du problème ayant un coût estimé à 850 millions de dollars¹⁵. L'abandon de propriétés se poursuit encore actuellement, l'ampleur du problème n'étant pas définitivement fixée, les coûts liés au « Blight Removal » vont encore augmenter dans les années à suivre.

On peut se poser la question de l'efficacité de ces politiques de démolition des propriétés abandonnées. Le « Detroit Blight Elimination Program Neighborhood Impact », rapport publié en 2015 a calculé l'impact des démolitions. Sur un rayon de 500 feet (150 mètres), chaque démolition a augmenté la valeur des maisons de 4,2%. D'après une étude, la démolition d'une maison individuelle coûte entre 8600 et 10 500 dollars¹⁶, les démolitions des 5 812 propriétés ont donc

¹⁵ Blight Removal Task Force Plan - 2014

¹⁶ Blight Removal Task Force Plan - 2014

coûté en moyenne 55 millions de dollars. Les démolitions ont lieu dans les quartiers prioritaires (fort phénomène de vacance et d'abandon) comme celui de Brightmoor que l'on a étudié précédemment. La valeur des logements dans ces quartiers est très faible, ainsi l'augmentation de 4,2% de leur valeur après démolition des maisons abandonnées aux alentours n'induirait pas une augmentation importante des recettes fiscales de la ville perçues au travers de la taxe foncière. Cette politique de démolition ne peut en aucun cas être rentable pour une ville et se fera toujours par l'intermédiaire de dépenses importantes.

2. Des stratégies en fonctions des zones

Après avoir étudié les grandes orientations prises par la ville de Détroit, nous allons maintenant nous intéresser à leurs articulations avec les logiques de développement ou de stabilisation en cours dans les différents types de quartiers.

On ne peut pas compter sur le marché immobilier pour régler les problèmes de vacance et d'abandon dans les quartiers, il faut que les pouvoirs publics influencent par des réglementations et des incitations les choix des différents acteurs en jeu. Les ménages, promoteurs et propriétaires doivent être ciblés afin de stabiliser les quartiers en danger, soutenir les quartiers en bonne santé et revitaliser les quartiers les plus touchés.

Un quartier va se dégrader progressivement si aucunes actions n'est entreprise par les pouvoirs publics, en lien avec les communautés et le secteur privé. Un quartier en bonne santé peut commencer à montrer des signes de déclin avec une augmentation du taux de vacance par exemple, pendant cette période ou le quartier est en danger, le coût des programmes de soutien ne sont pas encore très coûteux et peuvent s'avérer très efficaces. Si personne n'intervient, ce quartier va se dégrader de plus en plus et va entrer dans sa deuxième phase où il va atteindre un « Threshold Effect » ou effet de seuil, après ce moment, les investissements pour soutenir le quartier vont devoir être beaucoup plus conséquents car le quartier a atteint un point où l'abandon et le taux de vacance sont trop importants. Après avoir passé ce moment clé, on entre plus dans une logique de revitalisation que de soutien et le rendement financier des aides à la revitalisation sont très faibles, il faut un apport massif de financement sur un quartier bien ciblé pour qu'il repasse l'effet de seuil et qu'il y ait alors des conséquences positives et visibles pour le quartier.

L'utilisation des fonds publics doit donc se faire en concertation entre les différents organismes pour cibler des quartiers avant qu'ils ne basculent. Mais dans les faits, les investissements ne sont pas assez ciblés et ciblent pour la plupart des zones trop grandes ayant déjà basculées dans une logique de revitalisation très coûteuses, les financements sont donc insuffisants et trop dilués pour avoir une chance d'avoir un effet notable sur les quartiers.

Le but de cette partie est de voir quelles sont les actions menées sur les différents types de zones, comment elles sont perçues par le nouveau plan Detroit Future City et quelles pourraient être les stratégies possibles pour les aider.

a) Zones en bonne santé

Pour ces zones, le but des pouvoirs publics est de venir en soutien pour accompagner le redéveloppement.

Le quartier de Midtown est un exemple de ce type de zones : le taux de vacance et d'abandon est faible et il fait partie des quartiers centraux voués à une densification d'après le Detroit Future City. Pour pérenniser la bonne santé de ce quartier, les enjeux sont de maintenir une vacance faible, un bon état général des logements et d'attirer de nouveaux ménages à venir s'installer dans le quartier.

Voici quelques exemples de stratégies possibles pour répondre à ces enjeux:

- Donner des subventions à la réhabilitation ou des crédits à bas taux d'intérêt aux ménages voulant devenir propriétaire. Les propriétaires sont bénéfiques à un quartier car ils s'installent durablement et sont plus investis dans la vie du quartier. Le programme « Live

Midtown » encourage l'accession à la propriété en proposant aux personnes travaillant chez un des trois grands employeurs du quartier (Wayne State University, Henry Ford Health System et le Detroit Medical Center) de venir s'installer dans le quartier. Les ménages bénéficient alors de remises sur leur emprunt. Des subventions sont aussi données aux propriétaires souhaitant faire des réparations extérieures, améliorant ainsi l'état des logements.

- Mettre en place un code du logement rigoureux avec des contrôleurs qui surveillent les premiers signes de dégradation des logements et encourage le propriétaire à faire des réparations sous peine de sanctions. Si les propriétaires ne peuvent payer, des aides peuvent être versées.
- Subventionner les constructions sur les parcelles vacantes situées entre deux logements. Cela permet d'améliorer la continuité du tissu urbain tout en redensifiant le quartier.

Ces aides financières ne sont pas extrêmement coûteuses mais peuvent avoir un impact important sur les recettes fiscales de la ville car dans ces zones les propriétés peuvent prendre très vite de la valeur.

b) Zones en cours d'abandon

Ces zones sont déjà avancées dans le processus d'abandon et sont entre logique de soutien et de revitalisation. Elles doivent être particulièrement observées afin d'agir avant qu'elles n'aillent trop loin dans le processus.

Le quartier de North End que nous avons étudié précédemment appartient à ce type de zones, l'abandon est en cours depuis plusieurs années et il s'inscrit plus dans une logique de revitalisation que de soutien.

Stratégies possibles de la part des pouvoirs publics :

- Donner des maisons détenues par la ville à des ménages souhaitant être propriétaires en échange d'un minimum d'investissement financier pour les réparations de la maison
- Les « Land Banks » peuvent ici regrouper les propriétés en lots plus grands afin de les revendre à des promoteurs
- Subventions à la réhabilitation pour les propriétaires
- Adapter le code du bâtiment afin que les promoteurs et les personnes souhaitant réhabiliter des logements puissent le faire plus facilement et avec moins de restrictions

Le but est de stabiliser la population tout en préservant une qualité de logement suffisante.

Detroit Future City précise dans son scénario sur 50 ans que ce type de zone est destiné à se redensifier autour des grands pôles de densification et de redéveloppement comme le Midtown que l'on a vu précédemment.

Dans ce type de quartiers, se baser sur les associations de quartiers et sur les CDC (Community Development Corporation) est quelque chose de quasi-obligatoire pour que les actions menées soient en accord avec les besoins du quartier et de ses habitants. Les CDC sont des associations à but non-lucratif implantées dans les quartiers, elles ont pour mission de promouvoir et de supporter le développement économique en agissant sur l'immobilier et les initiatives des habitants.

La destruction systématique des logements abandonnés dans ces quartiers est une mauvaise chose, même si il est important de détruire les maisons trop dégradées et représentant un danger pour les habitants, la démolition systématique n'est que rarement accompagnée de projets d'aménagements. Les structures fournies par les logements abandonnés peuvent être utiles à la vie du quartier si elles sont réhabilitées et peuvent contribuer à une attractivité renouvelée. L'image ci-dessous présente un ancien bâtiment abandonné qui a été réhabilité par l'association de développement du quartier North End.



Illustration 21 Bâtiment réhabilité dans le quartier North End - Crédit : Bicini Gabriel

En suivant une logique de bonne distribution des aides, c'est ce type de quartiers qui devrait recevoir l'essentiel des aides financières. Si les aides tardent trop, les quartiers concernés risquent de basculer dans le troisième type de quartiers et entraîner dans leur chute des quartiers voisins.

c) Zones en fin de processus d'abandon

Ces quartiers sont souvent ciblés par les pouvoirs publics, ils sont très durement touchés comme on l'a vu avec l'exemple de Brightmoor, la vacance est importante, l'état des logements est mauvais et les parcelles vacantes sont nombreuses. Les « Land Banks » et la ville de Detroit détiennent une grande partie des terres et ont donc un grand pouvoir sur ces zones.

Les politiques de « Blight Removal » ont ciblés ces quartiers, les démolitions ont été nombreuses, en résulte un nombre élevé de parcelles vacantes.

Dans le census 5436 du quartier de Brightmoor, 680 propriétés sont détenues par des « Land Banks », soit 30% des propriétés et 539 par la ville de Détroit (23% des propriétés). Les pouvoirs publics sont donc propriétaires de plus de la moitié des propriétés du quartier.

Revitaliser un quartier de ce type est tentant car le foncier n'est pas cher et les pouvoirs publics ont un large contrôle sur les propriétés mais ces zones sont souvent très peu attractives et figurent parmi les zones avec le plus d'insécurité, le plus fort taux d'homicide et de vols de la région. Pour améliorer cela, les pouvoirs publics doivent donc injecter des sommes extrêmement importantes dans le redéveloppement, la construction de nouveaux logements, la réhabilitation, etc... Ce sont donc des quartiers où le rendement financier est très faible.

Dans le contexte économique très difficile dans lequel se trouve la ville, une politique de revitalisation serait dure à mettre en place, pourtant ce sont bien vers ce type de quartiers que l'essentiel des fonds publics est ciblé actuellement.

Le Detroit Future City prévoit pour ces quartiers un dépeuplement progressif en préservant pour les habitants restant un niveau de service acceptable et une qualité de vie améliorée par la démolition des propriétés abandonnées. Un deuxième axe de développement futur pour ces quartiers provient de l'agriculture urbaine qui peut s'installer facilement car le foncier est très peu cher et de nombreux espaces non-bâti ont été libérés par les politiques de démolition. Le foncier peut donc être acquis par des associations telles que « Michigan Urban Farming Initiative » ou des sociétés bien organisées comme « Hantz Woodlands » qui détient déjà dans la ville de Détroit 1910 propriétés, majoritairement situées dans les quartiers où le processus d'abandon est très avancé.



Illustration 22 Agriculture urbaine en plein centre d'un quartier - Crédit : Bicini Gabriel

Le « street art » est aussi très présent à Détroit et se retrouve beaucoup dans les quartiers ayant des maisons abandonnées, elles sont alors réhabilitées par l'art, améliorant l'aspect extérieur. Beaucoup de projets de « street art » sont menés en collaboration avec les communautés de quartiers comme pour la photo ci-dessous dans le quartier de Brightmoor.



Illustration 23 "Street Art" sur une maison abandonnée dans le quartier de Brightmoor - Crédit : Bicini Gabriel

D'autres projets sont aussi menés, alliant pouvoir publics et communautés de quartiers pour améliorer les conditions de vie en utilisant les parcelles vacantes. On peut citer l'exemple de la « Lyndon Greenway » dans le quartier de Brightmoor qui a pour but d'améliorer la circulation non automobile dans le quartier en utilisant les parcelles vacantes pour relier les deux grands parcs situés aux deux extrémités du quartier. Ce projet est financé par la SEMCOG (South East Michigan Council Of Government) et provient d'une initiative à l'échelle de la métropole visant à promouvoir les circulations douces au sein des quartiers, 34 parcelles ont été rachetées par l'association de quartier « Northwest Detroit Neighborhood » pour mettre au point le projet.



Illustration 24 Lyndon Greenway dans le quartier de Brightmoor - Bicini Gabriel

Agir sur les différents quartiers constituant le tissu urbain d'une « Shrinking City » implique donc de différencier les quartiers par un principe de triage en favorisant les quartiers en danger plutôt que ceux déjà très dégradés. Cela permet de toucher une part plus importante de la population en dirigeant les actions et les financements vers des projets utilisant les nouveaux outils de l'aménagement décrit dans la première section de cette dernière partie tout en s'appuyant sur des communautés de quartier afin de maintenir une qualité de vie pour les résidents.

Conclusion

En s'appuyant sur l'industrie automobile, Détroit s'est hissé au premier rang des villes industrielles mondiales lors de son apogée, mais cette dépendance à un seul secteur économique a aussi causé sa perte ; Détroit est devenu l'exemple le plus frappant du déclin urbain touchant les villes post-industrielles.

Ce déclin est principalement due aux évolutions du secteur automobile : automatisation et besoin réduit de mains d'œuvres ainsi que délocalisations ont laissés des milliers d'ouvriers peu qualifiés sans-emplois alors que ceux qui pouvaient se le permettre ont déménagé dans les banlieues plus prospères. L'immobilier constitue la deuxième composante du déclin, le marché libre et l'urbanisme dicté par les promoteurs privés a mené à une ségrégation de l'espace métropolitain, encourageant l'extension des banlieues riches au dépend de la ville-centre. Ce processus de dépeuplement progressif de Détroit a entraîné une dégradation du stock de logement, l'abandon et la vacance se sont immiscés dans le tissu urbain, dépréciant progressivement la valeur des logements restants et se répandant de quartiers en quartiers.

Ce phénomène de vacance et d'abandon va toucher différemment les quartiers. Le tissu urbain d'une ville comme Détroit va donc être très hétérogène avec une alternance de quartiers à différents stades d'abandon, créant ainsi une mosaïque composée de trois grands types de zones : les zones pratiquement intactes, les zones en danger ou le processus d'abandon est initié et les zones où ce processus arrive quasiment à son terme.

Ces propriétés vacantes et abandonnées, produits du déclin urbain sont une des principales caractéristiques des « Shrinking cities » et constituent une variable sur laquelle les pouvoirs publics peuvent jouer pour remodeler la composition urbaine de la ville. Le but d'une « shrinking city » est de combattre le surplus de logements en se redensifiant, laissant alors volontairement des morceaux de villes à l'abandon dans le but de reconcentrer les services municipaux vers les zones habitées.

Depuis quelques années et notamment avec la sortie du Detroit Future City, cette logique de rétrécissement est envisagée par les pouvoirs publics, mais les actions sur le tissu urbain sont souvent trop dispersées et manquent de financement. Les différentes zones constituant la ville doivent être traitées différemment dans une optique de rétrécissement, les zones les plus intactes doivent être accompagnées vers une stabilisation et un redéveloppement alors que les zones les plus touchées doivent être progressivement abandonnées tout en préservant une qualité de vie suffisante pour les résidents restants. Cependant, les politiques publiques sont confuses à ce sujet, il est difficile de dire aux habitants qu'un quartier très touché est voué à disparaître. Ces quartiers reçoivent donc une grande partie des aides publiques mais sans grand effet car une revitalisation ne peut se faire que par un investissement public massif et ciblé. Les zones en cours d'abandon sont quant à elles moins ciblées par les aides publiques alors que cela devrait être le contraire. Les quartiers peuvent aussi s'appuyer sur les actions des associations de quartiers très présentes et permettant de combler le vide laissé par le manque de financement des secteurs publics et privés.

Cette dualité entre le besoin de rétrécissement de la ville et les communautés encore fortes dans certains quartiers va constituer dans les années à venir un enjeu majeur des « Shrinking cities ». Les nouveaux outils de l'aménagement développés dans ces villes comme les « Land Banks » vont donc être amenés à jouer un rôle central dans le remodelage du tissu urbain. Les pouvoirs publics vont devoir prendre en compte les dynamiques de chaque quartier afin de les incorporer dans une logique globale de rétrécissement urbain.

Annexes

Census 5225						
Caractéristiques générales	Population	Surface (km²)	Densité (hab./km²)			
	1656	0,93	1780			
Propriétés	Nombre	Nb de propriétaires	Non bâties			
	604	192	257			
Unités d'habitation	Nombre	Occupées	vacantes	Occ. par propriétaires	Occ. par locataires	
	1633	877	756	45	832	
Etat des logements	Occupés	Vacants	Dégradé	Démolition suggéré	Raisonnable	Bon état
	39	21	8	2	11	39

Census 5204						
Caractéristiques générales	Population	Surface (km²)	Densité (hab./km²)			
	1772	0,41	4322			
Propriétés	Nombre	Nb de propriétaires	Non bâties			
	306	185	72			
Unités d'habitation	Nombre	Occupées	vacantes	Occ. par propriétaires	Occ. par locataires	
	1252	847	405	82	765	
Etat des logements	Occupés	Vacants	Dégradés	Démolition suggéré	raisonnable	Bon état
	90	12	1	0	5	96

Census 5436						
Caractéristiques générales	Population	Surface (km²)	Densité (hab./km²)			
	1331	1,4	950			
Propriétés	Nombre	Nb de propriétaires	Non bâties			
	2324	602	1205			
Unités d'habitation	Nombre	Occupées	vacantes	Occ. par propriétaires	Occ. par locataires	
	844	448	396	223	225	
Etat des logements	Occupés	Vacants	Dégradés	Démolition suggéré	Raisonnable	Bon état
	445	270	135	19	155	403

Census 5119						
Caractéristiques générales	Population	Surface (km²)	Densité (hab./km²)			
	1755	1,14	1539			
Propriétés	Nombre	Nb de propriétaires	Non bâties			
	1172	631	416			
Unités d'habitation	Nombre	Occupées	vacantes	Occ. par propriétaires	Occ. par locataires	
	1177	652	525	261	391	
Etat des logements	Occupés	Vacants	Dégradés	Démolition suggéré	Raisonnable	Bon état
	268	168	60	14	127	235

Bibliographie

En français :

Articles de presse :

ALLEMAND Sylvain. « Shrinking cities : une chance pour la ville de demain ? ». *L'économie politique*, n°53, 2012/1 [consulté le 10/10/15]. URL : <http://www.cairn.info/revue-l-economie-politique-2012-1-page-26.htm>

FOL Sylvie, CUNNINGHAM-SABOT Emmanuèle. « Déclin urbain et shrinking cities : une évaluation critique de approches de la décroissance urbaine ». *Annales de géographie*, n°674, 2010/4 [consulté le 10/10/15]. URL : <http://www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2010-4-page-359.htm>

NUSSBAUM Florence. « Quartiers fantômes et propriétaires invisibles. Les propriétés abandonnées, symptômes de la crise des villes américaines. », *Géoconfluences*, 2015, mis en ligne le 7 juillet 2015 [consulté le 04/04/16]. URL: <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/etats-unis-espacesde-la-puissance-espaces-en-crisis/corpus-documentaire/quartiers-fantomes-et-proprietaires-invisibles>

Ressources académiques :

Touboul Anaïs. *Ceci n'est pas une ville* : Une stratégie urbaine pour Détroit. Projet de fin d'étude : ENSA Paris-La Villette, 2012. URL : <http://pfe.paris-lavillette.archi.fr/12/8528.pdf>

En anglais:

Ouvrages:

George C. Galster. *Driving Detroit: The Quest for Respect in Motown.* University of Pennsylvania Press, 2014. 320 pages.

John M. Levy. *Contemporary Urban Planning.* Routledge, 2012. 464 pages.

Brent D. Ryan. *Design After Decline: How America rebuilds shrinking cities.* University of Pennsylvania Press, 2014. 280 pages.

Alex F. Schwartz. *Housing policy in the United States.* Routledge, 2014. 484 pages.

Articles de presse :

George Galster, Jerome Rothenberg. Filtering in Urban Housing: A Graphical Analysis of a Quality-Segmented Market. *Journal of Planning Education and Research*, n°11, 1991, p.37-50.

Joel Kurth. Detroit pays high price for arson onslaught. *The Detroit News*, 2016 [consulté de 01/04/16]. URL : <http://www.detroitnews.com/story/news/special-reports/2015/02/18/arson-fires-detroit-cost/22596529/>

Ressources académiques :

Robert C. Goodspeed. *Urban Renewal In Postwar Detroit : The Gratiot Area Redevelopment Project : A case Study.* Thèse: The University of Michigan, 2004. URL: <http://goodspeedupdate.com/RobGoodspeed-HonorsThesis.pdf>

Karina Pallagst, Jasmin Aber, Ivonne Audirac, Emmanuele Cunningham-Sabot, Sylvie Fol, Cristina Martinez-Fernandez, Sergio Moraes, Helen Mulligan, Jose Vargas-Hernandez, Thorsten Wiechmann. *The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context.* University of California: 2009. [consulté le 02/02/16]. URL: http://www.rop.tu-dortmund.de/cms/Medienpool/Downloads/The_Future_of_Shrinking_MG-2009-01.pdf

Eastern Pennsylvania Organizing Project and the Temple University Center for Public Policy. *Blight Free Philadelphia : A Public-Private Strategy to Create and Enhance Neighborhood Value.* Philadelphia, Pennsylvania, October 2001 [consulté le 01/01/16]. URL : <https://astro.temple.edu/~ashlay/blight.pdf>

Webographie (sites consultés entre septembre 2015 et avril 2016) :

www.hud.gov

www.urban.org

<http://datadrivendetroit.org/>

<http://detroitfuturecity.com/>

<https://www.motorcitymapping.org/>

<http://www.timetoendblight.com/>

<https://www.theblightauthority.com/>

<http://www.demolitionimpact.org/>

<http://semcog.org/>

<https://makeloveland.com/>

<http://midtowndetroitinc.org/>

<http://detroit soup.com/>

<http://www.livemidtown.org/>

www.freep.com

Table des Illustrations

ILLUSTRATION 1 VUE AERIENNE DE L'AIRE URBAINE DE DETROIT	10
ILLUSTRATION 2 CENTRE-VILLE DE DETROIT VU DEPUIS LE RIVER FRONT	12
ILLUSTRATION 3 ANCIEN SIEGE SOCIAL DE GENERAL MOTORS DANS LE NEW CENTER.....	13
ILLUSTRATION 4 EXEMPLE DE « TOWN HOUSE » A BRUSH PARK DANS LE MIDTOWN	13
ILLUSTRATION 5 RIVER ROUGE COMPLEX.....	16
ILLUSTRATION 6 FRESQUE MURALE DE DIEGO RIVERA.....	16
ILLUSTRATION 7 QUARTIER "BLACK BOTTOM" DANS LES ANNEES 50.....	22
ILLUSTRATION 8 AUTOROUTE I-75	23
ILLUSTRATION 9 LAFAYETTE PARK.....	24
ILLUSTRATION 10 MAISON INCENDIEE, QUARTIER DE NORTH END	28
ILLUSTRATION 11 MAISON VACANTE AVEC INSCRIPTION METTANT EN GARDE LES EVENTUELS SQUATTEURS, QUARTIER DE BRIGHTMOOR	28
ILLUSTRATION 12 MAISON EN RUINE DANS LE QUARTIER DE NORTH END	30
ILLUSTRATION 13 VUE AERIENNE DU CENSUS 5225.....	34
ILLUSTRATION 14 VUE AERIENNE DU CENSUS 5204.....	35
ILLUSTRATION 15 VUE AERIENNE DU CENSUS 5119.....	37
ILLUSTRATION 16 TYPE DE LOGEMENTS TRES REPANDUE DANS LE NORTH END	38
ILLUSTRATION 17 LOGEMENT OUVRIER DANS LE QUARTIER DE BRIGHTMOOR	40
ILLUSTRATION 18 VUE DEPUIS LA RUE CENTRALE DU CENSUS 5436	41
ILLUSTRATION 19 VUE AERIENNE DU CENSUS 5436.....	41
ILLUSTRATION 20 INTERVENTIONS POSSIBLES SUR LES PROPRIETES ABANDONNEES	45
ILLUSTRATION 21 BATIMENT REHABILITE DANS LE QUARTIER NORTH END	50
ILLUSTRATION 22 AGRICULTURE URBAINE EN PLEIN CENTRE D'UN QUARTIER	51
ILLUSTRATION 23 "STREET ART" SUR UNE MAISON ABANDONNEE DANS LE QUARTIER DE BRIGHTMOOR	52
ILLUSTRATION 24 LYNDON GREENWAY DANS LE QUARTIER DE BRIGHTMOOR	52

Table des figures

FIGURE 1 REPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS A DETROIT	14
FIGURE 2 "FILTERING" AU SEIN DES SOUS MARCHES	20
FIGURE 3 L'OCCUPATION DES LOGEMENTS A DETROIT	27
FIGURE 4 IMPACT D'UNE PROPRIETE ABANDONNEE.	29
FIGURE 5 ETAT DES LOGEMENTS DANS LE CENSUS 5225.....	34
FIGURE 6 ETAT DES LOGEMENTS DANS LE CENSUS 5204.....	36
FIGURE 7 ETAT DES LOGEMENTS DANS LE CENSUS 5119.....	38
FIGURE 8 ETAT DES LOGEMENTS DANS LE CENSUS 5436.....	40
FIGURE 10 ETAT D'AVANCEMENT DU "BLIGHT REMOVAL" ENTRE JANVIER 2014 ET JUILLET 2015	46

Table des cartes

CARTE 1 DOWNTOWN ET MIDTOWN DE DETROIT	11
CARTE 2 COMPOSITION DE LA VILLE DE DETROIT	12
CARTE 3 DETROIT AU SEIN DE LA RUST BELT	15
CARTE 4 LOCALISATION DES QUARTIERS ET DES « CENSUS » D'ETUDE	32
CARTE 5 SITUATION GEOGRAPHIQUE DU CENSUS 5225	33
CARTE 6 SITUATION GEOGRAPHIQUE DU CENSUS 5204	35
CARTE 7 SITUATION GEOGRAPHIQUE DU CENSUS 5119	37
CARTE 8 SITUATION GEOGRAPHIQUE DU CENSUS 5436	39
CARTE 9 REPARTITION DE LA VACANCE A DETROIT	43
CARTE 10 SCENARIO D'UTILISATION DES SOLS DANS 50 ANS	44

Table des matières

Introduction	9
Partie 1 : Les composantes du déclin urbain de Détroit.....	10
1. La désindustrialisation	10
a) Détroit, un développement typique des villes industrielles	10
b) Une économie basée sur l'automobile.....	15
2. L'immobilier	18
a) Le modèle des « sous marchés » et le processus de « filtering ».....	18
b) L'échec du renouvellement urbain	22
c) Les « foreclosures ».....	25
Partie 2 : Propriétés vacantes et abandonnées, produit du déclin urbain.....	26
1. Définition.....	26
2. Conséquences sur les quartiers	27
a) Un coût pour les services municipaux.....	27
b) Un impact sur la valeur des terrains et les recettes fiscales	29
c) Un coût pour les propriétaires	30
3. Typologie des quartiers touchés	31
a) Zones relativement intactes, l'exemple de Midtown	33
b) Zones en danger, l'exemple de North End	36
c) Zones en fin de processus d'abandon, l'exemple de Brightmoor	39
Partie 3 : Propriétés vacantes et abandonnées comme outil d'aménagement	42
1. Les outils à l'échelle de la ville.....	42
a) Land Bank Authority.....	42
b) La planification : Detroit future city	43
c) L'urgence : le « Blight Removal »	45
2. Des stratégies en fonctions des zones	48
a) Zones en bonne santé.....	48
b) Zones en cours d'abandon	49
c) Zones en fin de processus d'abandon	51
Conclusion.....	54
Annexes	56
Bibliographie	57
Table des Illustrations.....	60
Table des figures.....	61
Table des cartes.....	62

(4 ème de Couverture)

CITERES

UMR 6173

*Cités, Territoires,
Environnement et
Sociétés*

*Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement,
Paysage,
Environnement*



35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Directeur de recherche :

Thomas Eric

BICINI Gabriel

Projet de Fin d'Etudes
DA5

2015-2016

Propriétés vacantes et abandonnées, témoins et outils du déclin urbain : l'exemple de Détroit.

Résumé : En s'appuyant sur l'industrie automobile, Détroit s'est hissé au premier rang des villes industrielles mondiales lors de son apogée, mais cette dépendance à un seul secteur économique a aussi causé sa perte ; Détroit est devenu l'exemple le plus frappant du déclin urbain touchant les villes post-industrielles. Les propriétés vacantes et abandonnées, issues du déclin urbain, sont une des caractéristiques principales de ces « Shrinking Cities ». Ce projet a pour but d'analyser le processus engendrant les phénomènes de vacance et d'abandon et d'en analyser les impacts sur les quartiers pour enfin comprendre le rôle que les propriétés vacantes et abandonnées peuvent avoir au sein d'une politique de redéveloppement d'une « Shrinking city ».

Mots Clés : Détroit, déclin, urbain, shrinking, city, propriété, vacant, abandonné, incendie, dégradation, communauté, redéveloppement, désindustrialisation, immobilier, renouvellement urbain, quartier.