

# Quartiers fantômes et propriétaires invisibles. Les propriétés abandonnées, symptômes de la crise des villes américaines.

[Bibliographie](#) | [citer cet article](#)

En révélant les logiques du trafic de drogue dans les quartiers péricentraux de Baltimore, la série américaine *The Wire* a également mis sur le devant de la scène la question du **délaissement urbain** dans ces quartiers. Les "**vacants**" (bâtiments inoccupés) sont omniprésents dans le paysage des épisodes, au point de devenir parfois des quasi-personnages au cœur de l'intrigue. Sous l'influence de *The Wire*, Baltimore a rejoint Détroit au rang des métropoles emblématiques de la crise urbaine américaine. À Baltimore, 16 % des logements étaient vacants en 2010, et à Détroit, 23 %, soit deux fois plus qu'en 2000. Ces deux villes sont loin de représenter des cas isolés : entre 2000 et 2010, le nombre de logements vacants aux États-Unis a augmenté de 44 %.

Le délaissement concerne principalement les villes de la *Rust Belt* touchées par la désindustrialisation. À Cleveland (Ohio) et St Louis (Missouri), les logements vacants constituent presque 20 % du parc de logements. Mais depuis quelques années, certaines villes de la *Sun Belt* connaissent elles aussi une progression de la vacance, à la fois du fait d'une demande résidentielle inférieure à l'offre – gonflée par la construction de logements neufs lors de la bulle immobilière – et des nombreuses saisies (*foreclosures*) lors de la crise des *subprimes* de 2008. Palm Bay, Jacksonville (Floride) et Las Vegas (Nevada) affichaient ainsi en 2013 des taux de vacance résidentielle supérieurs à 10 %.

Cette contribution propose d'étudier les effets de la crise immobilière de 2008 sur les métropoles américaines à travers le prisme des propriétés vacantes. Cette crise a-t-elle amplifié les dynamiques structurelles de déclin de certains espaces urbains ou en a-t-elle révélé de nouvelles ? À l'échelle des États-Unis, elle a d'abord entraîné une diffusion spatiale des phénomènes d'abandon, des villes de la *Rust Belt*, anciennement touchées par des problématiques de déclin, à celles de la *Sun Belt* plutôt marquées jusque-là par une forte croissance et une expansion urbaine rapide. À l'échelle métropolitaine, le délaissement s'est renforcé dans certains quartiers péricentraux et il s'est étendu aux *suburbs* les plus fragiles du point de vue socio-économique. Ainsi, les villes qui connaissaient déjà d'importantes difficultés depuis plusieurs années ont subi de plein fouet cette nouvelle crise immobilière tandis que pour d'autres, la crise de 2008 apparaît comme la première manifestation d'une crise urbaine. Nous reviendrons tout d'abord sur les origines de cette dynamique de déclin et ses mutations successives au fur et à mesure de sa diffusion sur le territoire. Mais l'ampleur du phénomène suscite de nouveaux enjeux pour la gestion des territoires urbains et pose alors la question des modes de gouvernance capables d'endiguer l'abandon des centres.

## 1. L'abandon, entre accentuation de dynamiques anciennes et diffusion à de nouveaux espaces

### 1.1. La désindustrialisation à l'origine de l'abandon des quartiers péricentraux

Les villes avec les plus fortes concentrations de propriétés vacantes se situent principalement au Nord-Est des États-Unis, recoupant l'espace de la *Rust Belt* qui concentrait l'essentiel de l'activité industrielle et manufacturière du pays au début du XXe siècle. Le processus de désindustrialisation a en effet contribué au délaissement des centres. Qu'il s'agisse des « grandes villes de la grande industrie » (Weil, 1994) comme Cincinnati, Pittsburgh, Chicago ou Détroit, ou bien des centres industriels diversifiés qu'étaient Philadelphie et New York, la plupart des grandes villes du Nord-Est ont connu une période de crise à partir des années 1950 et surtout des années 1970, caractérisée par des fermetures d'usines, la montée du chômage, la baisse de la population et la stagnation de l'économie. Nombre de bâtiments industriels ont alors été abandonnés et les zones résidentielles qui leur étaient associées se sont progressivement vidées de leurs habitants.

Les quartiers les plus touchés par ce phénomène correspondent donc aux anciennes couronnes industrielles, c'est-à-dire aux portions de la ville développées entre la fin du XIXe siècle et la Seconde Guerre mondiale, en bordure immédiate du *downtown*. Ces quartiers associent ancien bâti productif et logements ouvriers, constitués le plus souvent de maisons mitoyennes (*rowhouses*). Certains de ces territoires ont fait l'objet de travaux de réhabilitation et sont gagnés par la dynamique de gentrification impulsée à partir du *downtown* (Beauregard, 1990). Les anciennes usines sont alors transformées en lofts ou en ateliers d'artistes, comme cela a pu être le cas à New York (Zukin, 1989), notamment dans les quartiers de SoHo, Brooklyn ou Williamsburg. Mais dans la majorité des villes états-uniennes, ces quartiers restent en marge des politiques publiques et de l'investissement privé, constituant parfois des « îlots dégradés » au cœur des villes (Wyly & Hammel, 1999).

### Kensington, un quartier fantôme de Philadelphie (Pennsylvanie)

C'est le cas de Kensington, au nord-est du centre de Philadelphie. Ancien cœur productif de l'« atelier du monde » qu'était la ville, il était décrit ainsi dans les années 1950 : « Nombre de ses entreprises sont célèbres et leurs produits vendus dans le monde entier. L'industrie emploie des milliers de travailleurs et constitue indéniablement le biceps de la puissance industrielle de la ville » (*The Sunday Bulletin*, 12 août 1951). Avec le déclin de l'activité industrielle, Kensington a connu le destin de tant d'autres quartiers de la *Rust Belt* : la hausse du chômage a contribué à une diminution considérable de la population, entraînant l'abandon d'une large part du patrimoine bâti, tant industriel que résidentiel. Aujourd'hui, pour les habitants de Philadelphie, son nom évoque plus le délabrement et le trafic de drogue que la mémoire ouvrière de la ville.

### Kensington, un quartier péricentral

Kensington, un ancien quartier industriel proche du centre de Philadelphie

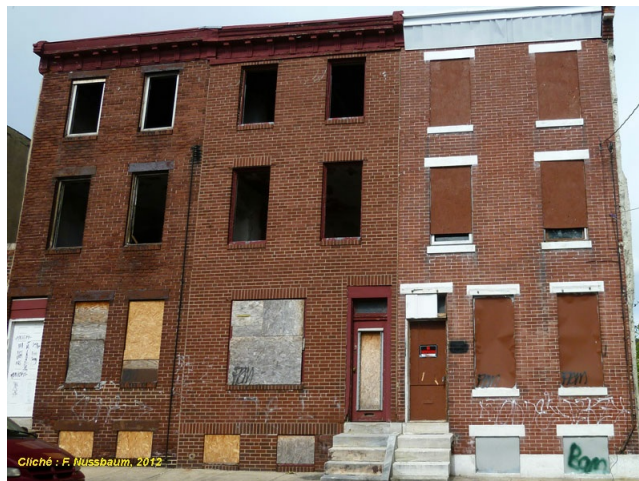


## Thomas Buck Hosiery, une ancienne usine à l'abandon



*L'ancienne fabrique textile en 2011.*

## Anciens logements ouvriers délaissés



*Ces "rowhouses" se situent sur E Albert St, entre Kensington Ave et Emerald Street*

### 1.2. Un phénomène amplifié par le mouvement continu de suburbanisation

L'abandon progressif des quartiers péricentraux et l'augmentation du nombre de propriétés vacantes s'explique non seulement par le processus de désindustrialisation, mais aussi par le départ des classes moyennes – blanches notamment – vers les périphéries résidentielles des métropoles américaines appelé « suburbanisation ». En effet, avec la « fuite » d'une part de la population hors des centres, seuls les plus vulnérables sont demeurés dans ces quartiers dégradés (Massey & Denton, 1993; Sugrue, 1996; Wilson, 1997). La paupérisation croissante des quartiers péricentraux s'est alors accompagnée d'une dégradation continue du tissu urbain .

Ce phénomène touche en particulier les « *shrinking cities* » (Pallagst, Wiechmann, & Martinez-Fernandez, 2013) – ou « villes rétrécissantes » – marquées depuis les années 1970 par la perte d'activités, de revenus et d'emplois, ainsi que par le déclin démographique, tant au profit des *suburbs* que des villes de la *Sun Belt*. Baltimore, Cincinnati et Philadelphie ont ainsi perdu plus de 20 % de leur population entre 1970 et 2000 ; Détroit, Cleveland, Pittsburgh et Buffalo plus de 30 % et St Louis 44 % (Kromer, 2009). Dans ces villes, le tissu urbain hérité de leur importance démographique passée est aujourd'hui surdimensionné par rapport au nombre d'habitants.

Mais le délaissement de certains quartiers en lien avec la suburbanisation ne se limite pas à la *Rust Belt* et aux « *shrinking cities* » qui s'y concentrent en majorité. Il touche aussi les villes en croissance comme Phoenix ou Houston. Dans ces villes de la *Sun Belt*, la suburbanisation a eu pour effet de vider les anciens quartiers péricentraux afro-américains, comme Fifth Ward ou le Greater Third Ward à Houston, de leurs résidents les plus aisés. Cet exode vers les *suburbs* a accéléré la chute des prix de l'immobilier au point que certaines maisons, ayant perdu toute valeur, ont simplement été abandonnées. En outre, dans la mesure où nombre de résidents actuels sont dans une situation économique précaire, le délaissement s'est accru à mesure que les résidents restés sur place sont décédés et que leurs héritiers n'ont pu entretenir le bâti ni s'acquitter des impôts attachés à leur propriété.

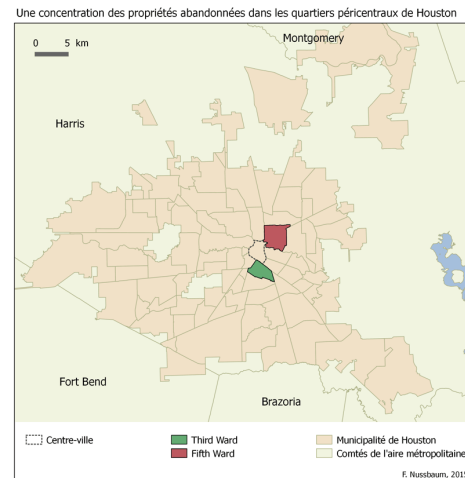


## À Houston (Texas), des quartiers péricentraux délaissés

### Une maison abandonnée dans le Greater Third Ward



### Fifth Ward et Greater Third Ward, quartiers péricentraux de Houston



### Maisons délabrées sur Jefferson Street entre Scott Street et Napoleon Street (Greater Third Ward)



Source : *Google Street View*, juillet 2014

### 1.3. Crise des *subprimes* et généralisation de la vacance

Enfin, la crise immobilière de 2008 a entraîné une augmentation considérable du nombre de propriétés vacantes ou abandonnées. Des États jusqu'ici très attractifs comme la Floride ou la Californie sont désormais concernés par ce phénomène : entre 2000 et 2010, dix États ont connu une augmentation du nombre de propriétés vacantes supérieure à 70 %. Parmi ceux-ci, on trouve notamment le Nevada (126 %), l'Arizona (92 %) et la Floride (90 %) . Et désormais, dans ces États comme ailleurs, la crise a entraîné une fragilisation des **suburbs**, désormais concernées par de forts taux de vacance.

Cela s'explique par le grand nombre de propriétés faisant l'objet d'une procédure de saisie (*foreclosure*). Celles-ci sont alors vendues aux enchères pour recouvrer le montant du prêt immobilier impayé par leur propriétaire. Or, la plupart de ces propriétés ayant une valeur inférieure à la dette qui leur est associée deviennent des *real-estate owned properties* (REOs), c'est-à-dire qu'elles sont saisies par le créancier – le plus souvent une banque ou un organisme de crédit – et restent inoccupées dans l'attente d'une remontée des prix et d'une remise en vente. La crise a ainsi accéléré et étendu les effets du délaissement urbain : « *Les effets de la vacance et de l'abandon sont bien plus concentrés dans la ville-centre. Les procédures de saisie*

en revanche se sont étendues à toute la ville et leur impact est ressenti presque partout dans chacun des quartiers de la ville » (Mikelbank, 2008).

## Les 20 métropoles ayant les plus forts taux de vacance résidentielle en 2012

Rang	Metropolitan Statistical Area (MSA)	Taux de vacance résidentielle en 2012 (%)	Nombre de logements vacants en 2012
1	Nouvelle Orléans-Metairie Kenner (Louisiane)	12,6	68 181
2	Jacksonville (Floride)	12,1	72 735
3	Las Vegas-Paradise (Nevada)	11,8	100 005
4	Detroit-Warren-Livonia (Michigan)	11,7	220 931
5	Birmingham-Hoover (Alabama)	11,5	57 874
6	Memphis (Tennessee-Mississippi-Arkansas)	11,5	63 692
7	Cleveland-Elyria-Mentor (Ohio)	11,4	108 558
8	Dayton (Ohio)	10,9	42 063
9	Columbia (Caroline du Sude)	10,8	36 358
10	Atlanta-Sandy Springs-Marietta (Géorgie)	10,7	232 667
11	Orlando-Kissimmee-Sanford (Floride)	10,6	100 412
12	Indianapolis-Carmel (Indiana)	10,4	79 771
13	Okhlahoma City (Okhlahoma)	10,4	56 484
14	Tampa-St Petersburg-Clearwater (Floride)	10,3	139 840
15	Albany-Schenectady-Troy (New York)	10,3	40 524
16	Toledo (Ohio)	10,1	30 426
17	Houston-Sugar Land-Baytown (Texas)	10,0	235 299
18	Tulsa (Okhlahoma)	9,9	41 156
19	Akron (Ohio)	9,8	30 683
20	Cincinnati-Middletown (Ohio-Kentucky-Indiana)	9,8	89 880

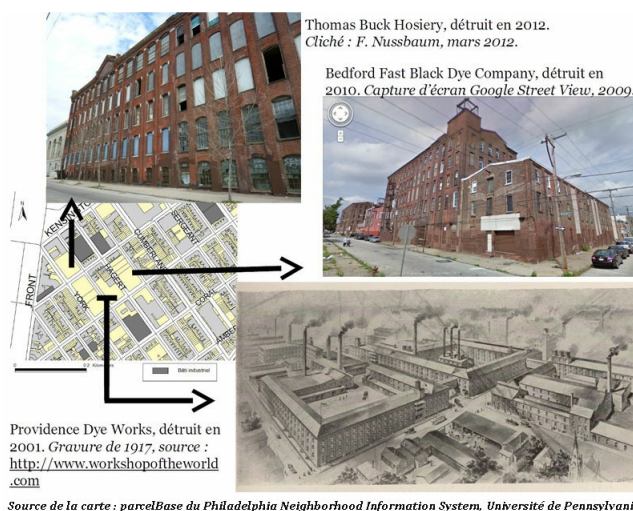
Source : « *Vacant and Abandoned Properties: Turning Liabilities Into Assets* », U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), 2014

## 2. Les enjeux du délaissement : une nouvelle crise de la gestion urbaine ?

### 2.1. Des propriétés vacantes porteuses de risques : des incendies accidentels à la montée de la criminalité

La multiplication des logements inoccupés dans les villes américaines est à l'origine de risques accrus pour les habitants des quartiers concernés. Les bâtiments abandonnés présentent en effet des risques d'effondrement et d'incendie qui menacent la sécurité des riverains, et celle des squatters ou des adolescents qui l'occupent la nuit. La plupart des législations municipales imposent la « sécurisation » des bâtiments inoccupés, c'est-à-dire leur condamnation par des planches de façon à en interdire l'accès. Mais bien souvent, les propriétaires ne s'acquittent pas de cette tâche et les autorités n'ont ni le temps ni les moyens nécessaires pour sécuriser toutes les propriétés vacantes et renouveler cette opération à mesure que disparaissent les planches installées aux portes et fenêtres.

## L'impact des incendies de bâtiments abandonnés sur le paysage urbain à Kensington



À Kensington, nombre de terrains vagues correspondent à l'emplacement d'anciennes fabriques détruites lors d'incendies au cours des années 2000. Source : F. Nussbaum, 2012

Plus encore, la principale inquiétude des riverains et des autorités concerne la criminalité souvent associée aux bâtiments vacants. Des activités illégales comme la prostitution et le trafic de drogue bénéficient de la tranquillité offerte par ces interstices urbains inhabités. Plusieurs études ont confirmé le lien entre forts taux de vacance et criminalité élevée. D'après W. Spelman, 83 % des propriétés « ouvertes » étudiées à Austin (Texas), c'est-à-dire les propriétés abandonnées dans lesquelles il est possible de pénétrer sans forcer l'entrée, étaient utilisées pour des activités illégales (Spelman, 1993). En outre, dans les « *blocks* » comportant des bâtiments ouverts, le taux de criminalité était deux fois plus important que dans les « *blocks* » du même quartier sans bâtiment ouvert. À partir de l'exemple de Pittsburgh, une étude vient de montrer que le taux de « crimes violents » (meurtre, viol, agression à main armée et vol) augmente de 19 % dans un rayon de 75 mètres autour d'une maison devenue vacante à la suite d'une saisie immobilière, et le taux s'accroît à mesure que la vacance perdure (Cui & Walsh, 2014).

### 2.2. Un enjeu économique pour les municipalités des villes-centres

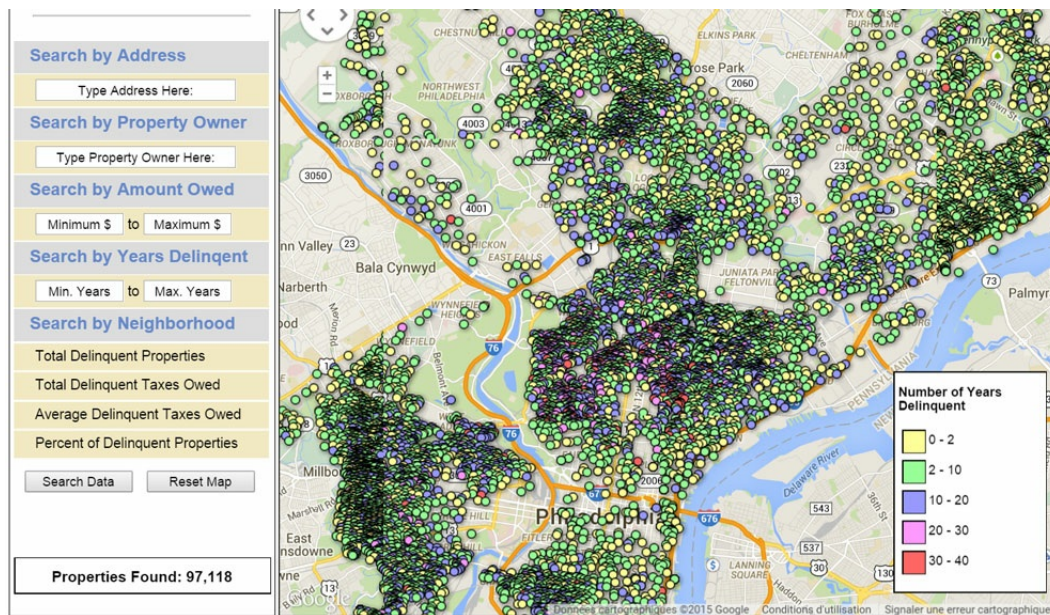
La concentration de propriétés vacantes présente également un double désavantage financier pour les municipalités. D'une part, elle contribue à dévaloriser les prix fonciers et immobiliers des quartiers concernés. Selon B. Mikelbank, la présence d'une propriété vacante ou abandonnée dans un rayon de 80 mètres tend à déprécier la valeur d'une propriété d'environ 3,6 % (Mikelbank, 2008). La « théorie de la vitre brisée » (Wilson & Kelling, 1982) aide à comprendre le fonctionnement de l'imaginaire collectif. Selon celle-ci, l'existence de propriétés délabrées témoigne de l'indifférence des résidents et des autorités à l'égard du quartier et de son avenir, et donc laisse augurer sa détérioration future. De ce fait, l'investissement dans de tels espaces est considéré comme risqué et le délaissement ne fait que s'accroître au fil du temps.

D'autre part, la dévalorisation des propriétés a un impact direct sur les finances locales dans la



mesure où l'assiette fiscale de la taxe foncière est déterminée à partir de la valeur estimée de chaque propriété. D'après une enquête du journaliste Patrick Kerkstra sur Philadelphie (2013), la dépréciation de l'assiette fiscale liée aux propriétés abandonnées atteindrait 9 milliards de dollars. Cette perte s'ajoute à l'amputation des recettes fiscales liée à l'abandon de propriétés. Le recul des rentrées fiscales alimente l'endettement des municipalités. Détroit en est l'exemple le plus grave avec 18 milliards de dollars de dettes, ce qui a conduit la Ville à se déclarer en faillite le 18 juillet 2013. À Philadelphie, le montant des taxes foncières impayées atteindrait 500 millions de dollars en 2012 : 103 000 propriétés sont concernées par un arriéré d'impôt (soit 18 % des propriétés de la ville).

## Localisation des propriétés n'ayant pas acquitté la taxe foncière à Philadelphie en 2011



Source: City of Philadelphia

Philadelphia Inquirer Produced by: Rob Kandel, John Tierno / Inquirer Staff, Reporting by: Patrick Kerkstra

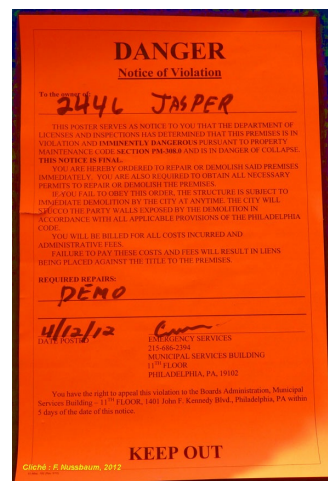
La légende classe les propriétés selon le nombre d'années d'arriérés de paiement de la taxe foncière. Dans les quartiers péri-centraux, notamment ceux du nord comme Kensington, se situe la plus forte concentration d'impayés.

Source : Carte interactive « *Tax Delinquent Properties in Philadelphia* », dans le cadre du reportage « *Ravaged by Neglect* » de Patrick Kerkstra, The Philadelphia Inquirer, 2013.

### 2.3. Un révélateur des faiblesses du pouvoir politique

Enfin, les propriétés vacantes apparaissent comme l'un des symptômes de la crise urbaine contemporaine dans la mesure où elles révèlent l'ampleur de l'impuissance des autorités face à de tels dysfonctionnements. Les municipalités ne disposent ni des outils légaux, ni des moyens financiers nécessaires pour lutter contre ce problème. En effet, la loi tend souvent à protéger les propriétaires privés contre toute intervention publique malgré les atteintes à la sécurité ou les arriérés d'impôt. À Philadelphie par exemple, la loi spécifie que toutes les notifications - de violation d'un règlement municipal, de démolition, de saisie, etc. - doivent être délivrées à l'adresse personnelle du propriétaire du bien et affichées sur les lieux. Dans le cas contraire, la procédure est rejetée par le tribunal. Or, identifier le propriétaire et trouver son adresse actuelle représente une procédure longue et coûteuse, ce qui conduit les agences publiques à se contenter le plus souvent d'afficher l'ordre de mise en conformité ou l'avis de démolition sur le bâtiment. Cela rend la procédure illégitime devant la justice et conduit à l'abandon des poursuites. Selon John Kromer, cette législation constitue un ensemble de « protections légales instaurées des décennies plus tôt pour protéger les propriétaires vivants contre toute intervention sans préavis de la municipalité » (2002, p 27), mais leur pertinence s'est affaiblie depuis.

## Avis affiché sur la porte d'un bâtiment vacant à Philadelphie



*L'avis indique que le service des inspections (Licenses and Inspections, L&I) a établi que le bâtiment vide du 2446 Jasper Street est dangereux et doit être démolé.*

Ne serait-ce que pour sceller une propriété dangereuse, le service des inspections (Licenses and Inspections, L&I) doit d'abord envoyer trois notifications au propriétaire spécifiant les manquements au *Property Maintenance Code* avant d'agir. Quant à la saisie des propriétés abandonnées, elle n'est envisagée que comme un ultime recours et ne doit être effectuée qu'après avoir donné au propriétaire de nombreuses occasions de s'amender. Celui-ci peut s'acquitter des taxes dues tout au long du processus de « *tax foreclosure* » (saisie pour taxes impayées) et dispose même d'une faculté de rachat (*right of redemption*) après la vente de sa propriété par le shérif (LISC, 2009), c'est-à-dire qu'il a la possibilité de reprendre possession de son bien s'il se manifeste auprès du tribunal au cours des neuf mois qui suivent la vente. La loi offre également au propriétaire la possibilité de négocier un plan de remboursement (*payment agreement*) avec la Ville pour éviter la saisie de son bien : le paiement des dettes associées à la propriété est échelonné sur une période déterminée, offrant un délai supplémentaire aux mauvais payeurs et la possibilité de profiter une nouvelle fois du faible suivi des dossiers par les autorités. Lorsque le propriétaire a signé un plan de remboursement, la propriété ne peut plus être vendue par le shérif qu'en cas de manquement du propriétaire à l'accord prévu.

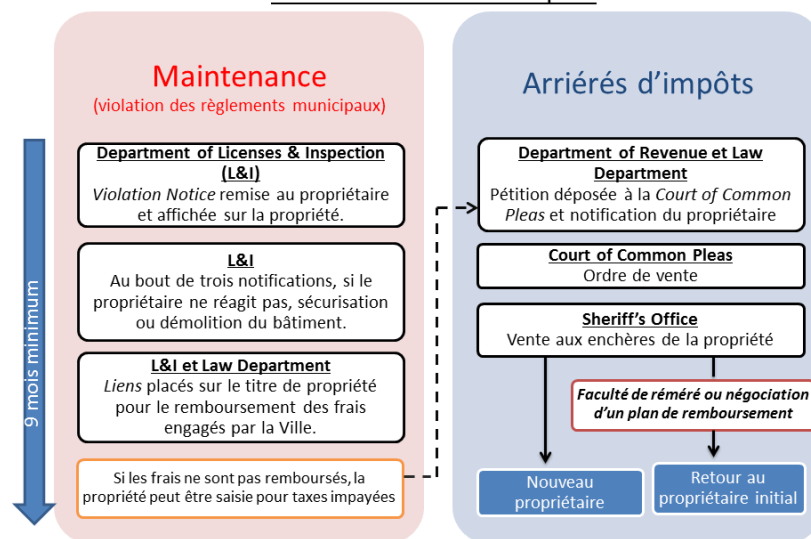
Si la crise de 2008 a étendu la question de la vacance à toute l'aire métropolitaine, le problème des propriétés abandonnées et délabrées concerne principalement la ville-centre, qui est souvent l'entité administrative la plus fragile économiquement de l'agglomération. En effet, la fuite des ménages et des activités liée à la périurbanisation l'a privée d'une partie de ses revenus fiscaux au profit des municipalités périphériques (Wagner, Joder, & Mumphrey, 2000). Mais loin d'une coopération entre les différents gouvernements locaux sur cette question, la municipalité de la ville-centre se trouve souvent seule à assumer la charge de ces propriétés. Dès lors, les municipalités concernées ont cherché à mettre en place de nouveaux modes de



gestion.

## Les procédures engagées par la Ville à l'encontre des propriétés abandonnées : un processus long et coûteux

Procédures permettant la gestion des propriétés abandonnées à Philadelphie



F. Nussbaum, 2015

### 3. Vers de nouveaux modes de gouvernance locaux

#### 3.1. Villes en déclin et « abandon planifié » : comment gérer la décroissance ?

Les pouvoirs publics américains ont été confrontés au problème du délaissement urbain dès les années 1970 dans les villes du Nord-Est : on comptait ainsi 100 000 logements abandonnés à New York en 1970, 36 000 à Philadelphie en 1973, 15 000 à Détroit en 1974 ou encore 10 000 à St Louis en 1971 (Metzger, 2000). Face à l'ampleur du déclin urbain dans ces villes, le U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) a adopté une politique d'« **abandon planifié** » : via le **Housing and Community Development Act de 1974**, le gouvernement fédéral a organisé et encouragé l'abandon des quartiers péri-centraux en redirigeant les subventions fédérales des quartiers les plus pauvres et les plus dégradés vers des territoires jugés plus « viables », notamment dans les *suburbs* (Metzger, 2000). Cette politique repose sur une théorie du cycle de vie urbain, inspirée de l'**École de Chicago** et plus précisément du modèle de Hoyt qui montre comment le départ des classes aisées vers la périphérie aboutit à un changement social dans les quartiers centraux à mesure que le parc de logements se dégrade et qu'il est investi par des ménages plus pauvres (*filtering*). Selon cette théorie, formalisée par Hoover et Vernon (1959), tout quartier connaît nécessairement un déclin graduel au cours du temps avant de pouvoir atteindre une phase de renouveau. Il s'agit donc pour les gestionnaires de laisser ce processus suivre son cours et de faciliter le réaménagement de ces espaces une fois le quartier totalement abandonné. Outre son objectif économique, « l'abandon planifié » devait aussi permettre un contrôle social accru suite aux émeutes raciales des années 1960. En effet, les quartiers dégradés qu'il s'agissait de dépeupler en évitant tout investissement public étaient ceux qui concentraient non seulement les populations les plus pauvres mais aussi les plus fortes proportions de ménages afro-américains. Dès lors, encourager l'abandon de ces quartiers et la dispersion de leurs habitants devait permettre d'éliminer les bastions de la contestation sociale et raciale (Metzger, 2000). Cette idée a notamment guidé la politique mise en œuvre à New York à partir de 1976 sous le nom de « rétrécissement planifié » (*planned shrinkage*), c'est-à-dire l'abandon sélectif des quartiers les plus dégradés, en particulier le Bronx et Harlem, via le retrait des services municipaux (pompiers, police, collecte des déchets, etc.) (Wallace & Wallace, 1990). L'objectif était de limiter les dépenses publiques dans un contexte de crise fiscale tout en encourageant le dépeuplement progressif de ces quartiers considérés

comme impossibles à réhabiliter, car aucun investisseur ne se risquerait à s'y implanter au vu de l'état de délabrement du bâti et de la réputation négative qui leur était associée.

La politique qui semble prévaloir aujourd'hui est appelée « **shrink to survive** » (« rétrécir pour survivre ») et consiste à démolir les quartiers abandonnés et inhabités. Il s'agit alors pour des villes marquées par le déclin démographique de trouver un moyen peu coûteux d'organiser le resserrement du tissu urbain. Le « *shrink to survive* » diffère de l'« abandon planifié » en ce qu'il ne vise pas le déplacement des populations résidentes mais uniquement la gestion du bâti en prenant acte du délaissement. Cette politique active de démolition est d'ailleurs le plus souvent mise en place dans des villes ayant déjà connu une phase de déclin démographique : « La démolition à grande échelle est bien connue dans le cas de Détroit, mais elle a lieu également à Baltimore, Philadelphie, Cleveland, Cincinnati, Buffalo et ailleurs, pour un coût total supérieur à 250 millions de dollars. Les autorités rasent des dizaines de milliers de bâtiments vacants, dont certains encore habitables, pour stimuler la croissance économique, réduire la criminalité et le délabrement du bâti, et accroître la durabilité » (Timothy Williams, *New York Times*, 12 novembre 2013). En éliminant les bâtiments irréparables, la démolition permet de réduire les risques associés aux bâtiments dégradés, de limiter les coûts d'entretien des propriétés abandonnées et ainsi de concentrer les ressources locales sur les quartiers plus peuplés. Elle permet également de revaloriser l'image associée au quartier en éliminant les signes matériels du déclin : la parcelle vierge peut être utilisée pour une nouvelle construction et donc permettre une forme de renouveau.

Le choix de la démolition massive n'est donc pas nécessairement un signe de décroissance et peut témoigner de la valeur foncière des quartiers concernés. En effet, avec l'obsolescence du bâti, la valeur de ce dernier décline mais celle du terrain sur lequel il est installé peut croître s'il possède des atouts de localisation, ce qui est le cas des quartiers péri-centraux où se trouvent la plupart des bâtiments abandonnés. Dès lors, le bâti constitue une force d'inertie qui empêche une « utilisation optimale » du sol, c'est-à-dire celle permettant une rente foncière maximale (Clark, 1995). Cette idée est au fondement de certaines politiques publiques : selon la présidente de la Federal Reserve Bank de Cleveland, « ce n'est pas la maison en elle-même qui a de la valeur, c'est le terrain sur lequel elle se situe. (...) Cela nous a conduit à l'idée contre-intuitive selon laquelle la réhabilitation n'est peut-être pas toujours la mesure la plus efficace pour stabiliser les quartiers. Contrairement à la démolition » (Timothy Williams, *New York Times*, 12 novembre 2013). La démolition peut donc être une étape dans le processus de réaménagement et de revalorisation des quartiers concernés.

### 3.2. La modernisation de la législation via les *land banks*

Cependant, la démolition seule ne permet pas de résoudre le problème juridique associé aux propriétés abandonnées, c'est pourquoi les gouvernements locaux cherchent dans les *land banks* les outils nécessaires à la gestion des parcelles problématiques. Les *land banks* sont des organismes publics – ou des organisations à but non lucratif – chargés d'acquérir et de gérer les propriétés exclues du marché immobilier, soit parce que les dettes associées au titre de propriété excèdent la valeur du bien, soit parce que le propriétaire est introuvable ou ne paie pas les taxes dues à la Ville. Une première génération de *land banks* est apparue dans les années 1970 à 1990 à St Louis (1973), Cleveland (1976) et Atlanta (1991), par exemple. Mais c'est surtout avec la deuxième génération de *land banks*, amorcée par la Genesee County Land Bank à Flint (Michigan) en 2002, qu'une dynamique de réforme globale de la législation relative aux saisies immobilières a été engagée, simplifiant les procédures et permettant aux autorités locales d'acquérir en une seule fois toutes les propriétés en défaut de paiement qui ne trouvaient pas preneur. Avec 38 comtés dotés de *land banks*, le Michigan est l'État le plus avancé dans ce domaine. Une troisième génération de *land banks* a commencé à émerger en 2010, lorsque la Pennsylvanie et l'État de New York ont adopté des textes de lois permettant la création de ce type de structure avec un fonctionnement simplifié et des pouvoirs étendus. Par la suite, le conseil municipal de Philadelphie a approuvé en décembre 2013 la création d'une *land bank* pour permettre une gestion plus efficace des propriétés vacantes par les autorités.

### 3.3. Une grande diversité de situations locales

Si les initiatives visant à réduire l'impact des propriétés vacantes se multiplient, toutes les villes étatsuniennes ne sont pas touchées de la même manière par ce problème et toutes n'y apportent pas les mêmes réponses. Tout d'abord, le type de propriété concerné joue un rôle dans l'évolution de la situation : si le bâti industriel est souvent recherché pour y installer des lofts, des ateliers d'artistes ou des « *community centers* » pour les associations locales, l'attrait du bâti résidentiel est beaucoup plus incertain. L'exiguïté des logements ouvriers dans les villes du Nord-Est et le délabrement des maisons traditionnelles en bois dans les États du Sud rendent ces propriétés particulièrement peu attractives dans une perspective de réhabilitation. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, l'étroitesse des parcelles des *rowhouses* dans les villes du Nord-Est, les coûts éventuels de démolition et le risque financier que représente la propriété d'un bien immobilier dans ces quartiers fragiles font de ces espaces un pôle d'investissement beaucoup moins intéressant que la plupart des *suburbs*. Et ils le sont d'autant moins dans les métropoles où l'offre résidentielle est déjà importante, comme c'est le cas à Houston, première ville des États-Unis pour la construction de logements neufs avec presque 20 000 logements prévus en 2015.

En outre, dans les États du Sud, les villes bénéficient souvent de financements spécifiques pour la rénovation du parc de logements dans le cadre des programmes de reconstruction liés aux catastrophes naturelles. Les villes du Texas ont ainsi reçu 3 milliards de dollars via le *Disaster Recovery Fund*, l'un des financements compris dans la *Community Development Block Grant* (CDBG) attribuée par le U.S. Department of Housing and Urban Development, pour réparer les dommages causés par l'ouragan Ike en 2008. De même, suite à l'ouragan Katrina qui a fortement endommagé la Nouvelle-Orléans en 2005, la Louisiane a bénéficié de 13,5 milliards de dollars et le Mississippi de 5,5 milliards. Une part de ces financements est utilisée pour la démolition ou la réhabilitation des bâtiments abandonnés. Notant cette différence entre Nord et Sud, Laura Reese, professeur de sciences politiques à Michigan State University, souligne que les villes victimes de catastrophes naturelles font l'objet d'un intérêt médiatique particulièrement marqué, d'une aide économique publique et privée importante et d'une valorisation symbolique (entraide, initiatives des habitants, etc.). Or selon L. Reese, si de telles réactions étaient appliquées aux villes comme Détroit, touchées par une « mort lente » du fait de leur déclin économique (Reese, 2006), leur régénération en serait largement facilitée. Toutes les villes ne disposent donc pas des mêmes moyens dans la lutte contre les propriétés abandonnées, d'autant qu'elles doivent faire face à des situations très diverses héritées de trajectoires urbaines spécifiques.

## Conclusion

En définitive, l'augmentation du nombre de propriétés abandonnées dans les villes étatsuniennes témoigne du déclin qui touche certains quartiers, tant dans les anciennes villes industrielles du Nord que dans certaines villes de la *Sunbelt*. Dans les villes de la *Rust Belt* anciennement marquées par le délaissement, la crise de 2008 a principalement entraîné une diffusion spatiale du phénomène au-delà des quartiers péri-centraux en déclin, notamment vers les *suburbs* de la première couronne qui connaissent un vieillissement démographique et une obsolescence de leurs infrastructures. En cela, l'étude des propriétés vacantes incite à renouveler le modèle de la ville américaine fondé sur une opposition entre des *suburbs* prospères et une ville-centre (*inner-city*) en déclin à l'exception de l'hypercentre revitalisé par des politiques volontaristes de *downtown redevelopment*. En outre, la crise récente a également eu pour effet d'étendre la vacance aux grandes villes de la *Sun Belt* qui jusqu'ici devaient plutôt faire face à une croissance rapide (Las Vegas, Orlando ou Tampa). Pour autant, la visibilité de ce phénomène semble cantonnée aux grandes villes de tradition industrielle (New York, Chicago, Berlin), et plus précisément à quelques cas extrêmes à forte charge symbolique comme Détroit où la fascination pour l'abandon a pu donner lieu à des formes d'expression artistique comme le « *ruin porn* ». Mais au-delà de l'esthétisation dont il peut faire l'objet, le délaissement constitue un enjeu économique et politique important pour les municipalités concernées, suscitant la recherche de nouveaux modes de gestion urbaine. La réaction des autorités révèle l'influence de la « théorie de la vitre brisée » sur les politiques publiques : l'abandon est vu comme un problème matériel affectant le bâti, et les réponses apportées s'attachent à traiter les



manifestations physiques du déclin (délabrement, déchets, etc.). Mais l'abandon qui transforme certains espaces en quartiers fantômes est le symptôme physique d'une crise sociale, et celle-ci ne pourra être résolue par la simple démolition.

## Notes

<http://www.metropolitiques.eu/+-serie-televisee-+.html>

Le triomphe de la ville ou de la métropole ? Mise en perspective de deux débats dans le champ des études urbaines aux États-Unis

*Vacant Properties – Growing Number Increases Communities' Costs and Challenges*

La liste des programmes du HUD

Detroit's abandoned buildings draw tourists instead of developers

## Pour compléter

### Ressources bibliographiques

#### Ouvrages et articles

- Bacqué, M.-H., Flamand, A., Paquet-Deyris, A.-M., & Talpin, J. dir. (2014), *The Wire, L'Amérique sur écoute*. Paris: La Découverte.
- Beauregard, R. A. (1990), "Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification", *Environment and Planning A*, 22(7), p. 855 - 874.
- Clark, E. (1995), "The Rent Gap Re-examined", *Urban Studies*, 32(9), p. 1489-1503.
- Cui, L., & Walsh, R. (2014), *Foreclosure, Vacancy and Crime*, National Bureau of Economic Research.
- Hanlon, B., Short, J. R., & Vicino, T. J. (2009), *Cities and Suburbs: New Metropolitan Realities*

in the US, Routledge.

- Hoover, E. M., & Vernon R. (1959), *Anatomy of a Metropolis: The Changing Distribution of People and Jobs within the New York Metropolitan Region*, Cambridge, MA, Harvard University Press.
- Kromer, J. (2009), *Fixing Broken Cities: The Implementation of Urban Development Strategies*, New York, NY: Routledge.
- Wagner, F. W., Joder, T. E., & Mumphrey, A. J. (2000), *Managing Capital Resources for Central City Revitalization*, Taylor & Francis.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1993), *American apartheid: segregation and the making of the underclass*, Cambridge, Mass.: Harvard University Press.
- Metzger, J. T. (2000), "**Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy**", *Housing Policy Debate*, 11(1).
- Mikelbank, B. A. (2008), *Spatial Analysis of the Impact of Vacant, Abandoned and Foreclosed Properties*, Federal Reserve Bank of Cleveland.
- Pallagst, K., Wiechmann, T., & Martinez-Fernandez, C. (2013), *Shrinking Cities: International Perspectives and Policy Implications*, Routledge.
- Popelard, A. (2009), "**Détroit, catastrophe du rêve**", *Hérodote*, n° 132(1), p. 202-215.
- Reese, L. A. (2006), "**Economic Versus Natural Disasters: If Detroit Had a Hurricane...**", *Economic Development Quarterly*, 20(3), p. 219-231.
- Spelman, W. (1993), "Abandoned buildings: Magnets for crime?", *Journal of Criminal Justice*, 21, p. 481-495.
- Staszak Jean-François (1999), "**Détruire Détroit. La crise urbaine comme produit culturel / Destroying Detroit. Urban crisis as cultural product**", *Annales de Géographie*, t. 108, n°607. pp. 277-299.
- Sugrue, T. J. (1996), *The Origins of the Urban Crisis: Race and Inequality in Postwar Detroit*, Princeton: Princeton University Press.
- Vergara, C. J. (1999), *American Ruins*, The Monacelli Press, 240 p. L'un des principaux photographes à l'origine du « *ruin porn* ».
- Vieillard-Baron H. (2011), *Banlieues et périphéries. Des singularités françaises aux réalités mondiales*, 2ème édition revue et augmentée, Paris, Hachette supérieur, Carré Géographie, 304 p.
- Wacquant L. (2012), "**Repenser le ghetto. Du sens commun au concept sociologique**", *Idées*, n° 167, SCEREN/CNDP-CRDP, p. 14-25
- Wallace, R., & Wallace, D. (1990), "**Origins of public health collapse in New York City: the dynamics of planned shrinkage, contagious urban decay and social disintegration**", *Bulletin of the New York Academy of Medicine*, 66(5), pp. 391-434.
- Weil, F. (1994), "**Remarques sur les villes industrielles aux États-Unis (1820-1880)**", *Histoire, économie et société*, 13(3), p. 501-506.
- Wilson, W. J., & Chaddha, A. (2011), « "**Way Down in the Hole": Systemic Urban Inequality and The Wire** », *Critical Inquiry* 38(1): 1-23.
- Wilson, J. Q., & Kelling, G. L. (1982), "**Broken windows**". *Atlantic monthly*, 249(3), p. 29-38.
- Wilson, W. J. (1997), *When Work Disappears: The World of the New Urban Poor*, New York: Vintage Books.
- Wyly, E. K., & Hammel, D. J. (1999), "**Islands of decay in seas of renewal: Housing policy and the resurgence of gentrification**", *Housing Policy Debate*, 10(4), p. 711-771.
- Zukin, S. (1989), *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, Rutgers University Press.

## Rapports

- Alexander Frank S., 2011. *Land Banks and Land Banking*, Center for Community Progress, 119 p.
- HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development), « *Vacant and Abandoned Properties: Turning Liabilities Into Assets* », 2014
- LISC (Philadelphia Local Initiatives Support Corporation), 2009. *Improving Philadelphia's Vacant Property Programs*. Prepared for the National Vacant Properties Campaign
- Kromer J., 2002. *Vacant-property policy and practice: Baltimore and Philadelphia*, Fels Institute of Government, University of Pennsylvania. A Discussion Paper Prepared for the Brookings Institution. Center on Urban and Metropolitan Policy and CEOs for Cities.

- Bowman A. and Pagano M. A., 2000, *Vacant Land in Cities: An Urban Resource*, The Brookings Institution, Survey Series, 9 p.

## Presse

« *Blighted cities prefer razing to rebuilding* », 12 novembre 2013, Timothy Williams, *The New York Times*.

## Sitographie

### Généralités

- [Center for Community Progress](#), organisation à but non lucratif spécialisée dans la reconversion des propriétés vacantes
- Citylab : [articles sur le « Land bank »](#)
- Géoconfluences, Veille, [La crise urbaine dans les villes d'Amérique du Nord](#), 25 mars 2014

### sur Philadelphie

- [Phila.gov](#) : le site de la ville de Philadelphie, en particulier, la page sur les [Agences municipales](#), et a page du [Vacant Lot Program](#)
- [Philadelphia Redevelopment Authority \(PRA\)](#) : site de l'agence de renouvellement urbain, créée en 1945
- [PlanPhilly.com](#) : site d'information indépendant sur l'urbanisme et le développement urbain à Philadelphie en particulier, le reportage « [Ravaged by Neglect](#) » du journaliste Patrick Kerkstra, composé de nombreux articles depuis 2013
- [Philly.com](#) : portail de presse sur Philadelphie en particulier, « [Ravaged by Neglect](#) », *The Philadelphia Inquirer*
- [Pennsylvania Blight and Land Bank Library](#) : ce site compile des ressources sur le délabrement urbain (« *blight* ») et les « *land banks* »
- [Federal Reserve Bank of Philadelphia](#), en particulier l'article de Terry Gillen, directrice du Philadelphia Redevelopment Authority : "[The Reform of Vacant Land Policies in Philadelphia](#)", *Cascade*, n° 75, automne 2010
- [Abandoned Philadelphia](#), Jon Sevik, 5', 2013. Un court-métrage qui explore les différents espaces emblématiques de l'abandon à Philadelphie.
- [Ruin Porn](#) : un site de « ruin porn » revendiqué : ce site rassemble des photos de bâtiments abandonnés à Philadelphie

### sur Détroit

- Daniel Florentin et Flaminia Paddeu, "[Le déclin au quotidien : crise perçue et espaces vécus à Leipzig et Detroit](#)", *Revue Urbanités*, novembre 2013. Article du dossier « [Crises en ville, villes en crise](#) », octobre 2013
- Charles-Édouard Houllier-Guibert, « [L'image de la ville de Detroit à travers le People Mover : ville perçue ou ville pratiquée ?](#) », *EchoGéo*, 24 | 2013.
- Flavie Holzinger et Delphine Papin, « [Detroit : la chute de "Motor City"](#) », *Le Monde*, 30 juillet 2013. Visuel interactif sur l'évolution de Détroit depuis 1950 et sa situation actuelle, à l'aide de cartes et de chiffres clés.
- [Aire métropolitaine de Detroit](#), Philippe Rekacewicz, *Le Monde diplomatique*, janvier 2010 : 2 cartes.
- [GooBing Detroit](#) : site qui propose des photographies de Détroit à différentes dates à partir de Google Street View, permettant une visualisation frappante du processus de déclin
- [Detroit by Air](#), Photos de Alex S. MacLean, *New York Times*, 7 décembre 2014
- [Detroit : portfolio](#) du paysage quotidien du terrain de recherche de Flaminia Paddeu, en particulier dans l'East Side, un quartier durement touché par la détérioration de la ville, au printemps 2012. *Revue Urbanités*, mars 2013
- « [The Ruins of Detroit](#) » (2005-5010): l'abandon vu par les photographes Yves Marchand et Sylvain Meffre



## sur New York

- [Le site du photographe Matt Weber](#) : photographies en noir et blanc du délabrement de New York dans les années 1980.

## Films et séries télévisées

- Série *The Wire* (2002-2008), de David Simon et Ed Burns, sur le trafic de drogue et les politiques urbaines à Baltimore au début des années 2000.
- Série *Treme* (2010-2013), de David Simon et Eric Overmyer, sur la crise urbaine et sociale à La Nouvelle-Orléans après l'ouragan Katrina.
- *Lost River* (2015), Ryan Gosling. Film tourné à Détroit et inspiré par son atmosphère de ville fantôme. Voir l'article « [Detroit, Lost City](#) », Ursula Michel, *Slate.fr*, 12 avril 2015.
- *Only lovers left alive* (2013), Jim Jarmusch. Film tourné à Detroit et à Tanger. Voir [l'article de Bertrand Pleven](#) pour *Les Cafés géographiques*, 2 mars 2014.
- « *Braddock America* », film documentaire de Jean-Loïc Portron et Gabriella Kessler, 12 mars 2014. Braddock est une ancienne ville sidérurgique, proche de Pittsburg (Pennsylvanie)

- extraits inédits commentés par les réalisateurs, *Le Monde*, 11 mars 2014 [http://www.lemonde.fr/culture/article/2014/03/11/d-autres-visages-de-braddock-america-extraits-inedits-commentes-par-les-realisateurs\\_4380524\\_3246.html](http://www.lemonde.fr/culture/article/2014/03/11/d-autres-visages-de-braddock-america-extraits-inedits-commentes-par-les-realisateurs_4380524_3246.html)

- le dossier pédagogique de *Zéro de conduite* <http://www.zed.fr/index.php?id=127&module=videos&action=cinema:download>  
 - sur le site des *Cafés géographiques*, « Géographie et cinéma au cœur de l'Amérique en crise », un entretien avec Jean-Loïc Portron, réalisé le 6 mars 2014 par Bertrand Pleven. <http://cafe-geo.net/geographie-et-cinema-au-coeur-de-lamerique-en-crise/>

En complément sur les mutations des villes américaines, dans ce dossier de *Géoconfluences*, voir :

l'article de David Giband, « [La fin des ghettos noirs ? Politiques de peuplement et recompositions socio-ethniques des métropoles américaines](#) ».

**Florence NUSSBAUM**

doctorante en géographie, Université Paris Diderot (Paris 7), *UMR Géographie-Cités*

conception et réalisation de la page web : Marie-Christine Doceul  
pour *Géoconfluences*, le 7 juillet 2015.

### Pour citer cet article :

Florence Nussbaum, « [Quartiers fantômes et propriétaires invisibles. Les propriétés abandonnées, symptômes de la crise des villes américaines.](#) », *Géoconfluences*, juillet 2015.  
<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/etats-unis-espaces-de-la-puissance-espaces-en-crisis/corpus-documentaire/quartiers-fantomes-et-proprietaires-invisibles>