

MAI 2021



# DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

## CAHIER #1

### LA MÉTROPOLE LILLOISE S'EST-ELLE DENSIFIÉE ?

Habitat en métropole : évolution des densités de logements



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| Densité(s) pour une ville durable .....  | 4         |
| La densité en questions .....  | 5         |
| <b>1. UNE URBANISATION OPTIMISÉE POUR PRÉSERVER LES SOLS NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....</b>                   | <b>6</b>  |
| 1.1. Le futur cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) .....  | 7         |
| 1.2. Les modes opératoires pour développer la ville sans l'étaler .....  | 7         |
| 1.3. L'armature urbaine du SCOT : un modèle de développement des pôles en présence ..                                  | 9         |
| <b>2. QUE MESURE-T-ON ? .....</b>  | <b>10</b> |
| 2.1. Les données mobilisées .....  | 11        |
| 2.2. Densité et densification .....  | 12        |
| 2.3. Répartition des nouveaux logements dans ou hors la ville .....  | 16        |
| <b>3. UNE DENSIFICATION RÉELLE MAIS TROP FAIBLE AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT ? .....</b> | <b>18</b> |
| 3.1. En 2015, la métropole est plus dense qu'en 2008 .....   | 19        |
| 3.2. Une augmentation globale et croissante des densités construites mais pas forcément suffisante .....               | 22        |
| 3.3. Les pôles urbains majeurs et l'accessibilité dessinent la carte de la densification ...                           | 23        |
| 3.4. Des pôles de densification qui ne font pas le poids face aux faibles densités .....                               | 25        |
| <b>4. UNE OPTIMISATION BIEN ANCRÉE DES TISSUS DÉJÀ EXISTANTS .....</b>   | <b>26</b> |
| 4.1. Les trois quarts des nouveaux logements créés au sein de la ville existante .....                                 | 27        |
| 4.2. Une densification homogène des tissus existants .....   | 28        |
| 4.3. Plus la densité est élevée, plus la densification des tissus existants est forte .....                            | 30        |
| 4.4. Une géographie également orientée par les pôles urbains et l'accessibilité .....                                  | 32        |
| <b>5. DES EXTENSIONS URBAINES CONTRASTÉES MAIS VECTRICES D'UNE DENSIFICATION PÉRIURBAINE .....</b>                     | <b>34</b> |
| 5.1. Un développement en extension urbaine diffus et aux franges de l'agglomération ..                                 | 35        |
| 5.2. Des extensions urbaines plus et moins denses que les tissus existants .....                                       | 36        |
| 5.3. Une densification plus forte quand l'extension urbaine est contrainte .....                                       | 39        |
| <b>6. FORTES OU FAIBLES, LES DENSITÉS COMMUNALES AUGMENTENT SELON DES COEFFICIENTS SEMBLABLES .....</b>                | <b>42</b> |
| <b>7. POUR UNE DENSIFICATION PLUS FORTE ET RESPECTUEUSE DU CONTEXTE ..</b>   | <b>44</b> |
| 7.1. La densification est réelle mais est-elle suffisante ? .....  | 45        |
| 7.2. D'une densification au fil de l'eau à une densification engagée .....   | 46        |

Directeur de publication : **Didier Decoupigny**

Responsable de l'étude : **Gaël Smagghe**

Rédacteurs : **Éric Gagnaire, Anthony Jobe, Gaël Smagghe**

Impression : **AD Concept**

Crédit photo couverture : **Vue aérienne d'Euratechnologies, Ph. Frutier 2020 © ADULM**

# DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE

Interpellée par les documents d'urbanisme de la métropole lilloise, qu'ils soient approuvés, en cours d'élaboration ou en révision (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme et Programme local de l'habitat) et ciblée par l'objectif national du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), la densité est devenue un sujet central et d'actualité. Une attention renforcée par la crise sanitaire et ses impacts sur les modes de vie qui ont exacerbé les attentes envers l'espace à vivre, tant public que domestique.

L'enjeu clé est de concilier densité urbaine et qualité de vie. Densité(s) au pluriel car la métropole recèle une grande richesse d'habitats, de formes architecturales et de tissus urbains : le défi est d'accorder densité et qualité de vie en harmonie avec toute la diversité des villes, villages et quartiers de la métropole lilloise.

Si la densité est généralement perçue négativement, l'objectif de la démarche engagée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole est d'explorer les conditions de son acceptabilité, voire de son aspiration. Le débat doit être rouvert mais également élargi car il n'y a pas de densité désirable sans offrir en contrepartie qualité, aménité et respiration. S'accorder sur un socle commun de connaissances ; renouveler la mesure et l'approche de la densité à 360 degrés en y intégrant son vécu ; repérer des opérations et sites significatifs ; travailler au long cours pour contribuer aux documents d'urbanisme... Voilà les objectifs des différents cahiers que l'Agence publiera et présentera au cours de l'année 2021.

## LA DENSITÉ EN QUESTIONS

La métropole lilloise posait dans les années 1990, avec la politique de la « Ville renouvelée », une perspective de limitation de l'extension urbaine en priorisant la fabrication de la ville sur la ville. En 2002, ce concept innovant a été « traduit » dans le Schéma Directeur de Lille Métropole, document cadre en matière d'aménagement et d'urbanisme du territoire. Depuis, des projets urbains, des pôles d'excellence développés sur d'anciennes friches comme divers outils et politiques mis en place par la Métropole Européenne de Lille (MEL) sont venus répondre à cet objectif d'optimisation de l'utilisation des sols (études de gisements fonciers qui identifient les potentialités dans la ville existante ou l'Atlas des tissus urbains<sup>1</sup> qui a mesuré les capacités d'évolution des tissus urbains tout en préservant leurs qualités urbaines et paysagères).

Puis, en 2017, le Schéma de cohérence territoriale de la métropole lilloise, le SCOT, couvrant le territoire de la Métropole Européenne de Lille et celui de la Communauté de communes Pévèle Carembault, remplace le Schéma Directeur. Il poursuit et conforte les objectifs métropolitains en matière de renouvellement urbain : une limitation et une maîtrise de l'étalement urbain en prenant en compte l'accessibilité des communes, une priorité à donner au développement de la ville sur la ville avant d'ouvrir des terres agricoles à l'urbanisation...

Ces objectifs ont été « traduits » dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de la MEL et dans les PLU communaux de la Communauté de communes Pévèle Carembault (CCPC).

Aujourd'hui, le débat sur l'objectif de limiter l'étalement urbain (objectif inscrit dans le code de l'urbanisme) gagne en importance : d'abord avec l'affichage d'un objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), dans le cadre de l'élaboration de la loi sur la biodiversité en 2018, puis dans le cadre de l'actuel débat sur le projet de loi Climat et résilience, donnant suite à la Convention citoyenne pour le Climat, qui propose d'introduire cet objectif dans la future loi et les futurs SCOT et PLU.

Des actions permettant de répondre à cet objectif ont d'ores et déjà été identifiées : la renaturation de certains espaces urbains ou encore les mécanismes de compensation à des opérations d'extension urbaine offrent des solutions. Néanmoins, le renouvellement urbain et la densification de la ville existante, notamment de l'habitat, demeurent les réponses principales. Si la notion de densité a toujours fait débat, à l'aune de la crise sanitaire qui renforce l'aspiration à jouir d'espace et de nature, elle interroge d'autant plus son acceptabilité.

Comment définir la densité ? Comment la distinguer d'autres notions qui lui sont proches telles que l'intensité, la sur-occupation, ou encore la compacité ? Comment bien mesurer densité et densification ? Quels sont les indicateurs les plus pertinents ? Comment se densifie la métropole lilloise et quelles bonnes pratiques peuvent illustrer l'évolution du paysage métropolitain ? Quelles aménités peut apporter la densité ? Au-delà d'une densité acceptable, comment peut-on envisager, comme le font d'autres métropoles, une « densité désirable » ?

C'est à ces différentes questions que les cahiers « Densité(s) pour une ville durable » de l'Agence souhaitent apporter, sinon des réponses, du moins des éclairages. Construits à la fois sur l'analyse statistique, les paroles d'acteurs et sur l'observation *in situ*, ces cahiers ont pour vocation de poser des jalons et des repères communs et de servir les débats que peut susciter ce sujet à ses diverses échelles, de celle du logement à celle de la métropole.

Ce premier cahier explore l'évolution des densités de logements entre 2008 et 2015 sur la métropole lilloise afin d'apporter une réponse à la question « La métropole s'est-elle densifiée ? ». Un parti pris résolument statistique, destiné à poser les bases objectives du phénomène, avant d'investir d'autres échelles (quartiers, îlots, parcelle) et d'approfondir le vécu de la densité, dans les prochains cahiers.

La période d'analyse a été définie à partir des données statistiques disponibles (voir Chapitre 2) et propose un premier jalon dans le suivi des documents d'urbanisme, tels que le SCOT, voté en 2017. Ces données seront mises à jour en 2021 et donneront lieu à une actualisation des résultats de cette étude.

<sup>1</sup> Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise, mars 2017, Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole



# 1

## UNE URBANISATION OPTIMISÉE POUR PRÉSERVER LES SOLS NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### 1.1. LE FUTUR CADRE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

À la suite des évolutions législatives en faveur d'un urbanisme durable, les documents réglementaires ont mis en œuvre des objectifs de préservation des sols naturels, agricoles et forestiers et d'efficacité de l'urbanisation. Dans le cadre de la mise en œuvre et du suivi des documents réglementaires, il est aujourd'hui obligatoire de dresser des bilans de consommation foncière détaillés et toute extension urbaine doit être justifiée par l'incapacité à agir en renouvellement urbain. Malgré cela, les études récentes à l'échelle nationale comme à l'échelle locale, tel que le diagnostic du SCOT de Lille Métropole dressé par l'Agence de développement et d'urbanisme, constatent que l'effort produit n'est pas suffisant : les données convergent sur le fait qu'en France, depuis plusieurs décennies, l'artificialisation est supérieure à la moyenne européenne et qu'elle augmente plus rapidement que la population. Ce développement engendre une consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers difficile à justifier tant son efficacité est relative ; son impact n'ayant pas de véritable contrepartie démographique et économique. C'est ce qui définit le phénomène de l'étalement urbain.

Interpellé par ces constats, l'Etat a fait de la diminution de l'artificialisation une priorité affirmée au travers du Plan Biodiversité présenté en juillet 2018, fixant un objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), et discuté récemment dans le cadre du projet de loi « Climat et résilience ».

L'ensemble des documents d'urbanisme, du Plan local d'urbanisme (PLU) au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en passant par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), devrait être amené à décliner cet objectif au travers d'orientations et outils adaptés. Le renouvellement urbain devrait dorénavant être précisément étudié et surtout s'armer de leviers d'actions performants pour peser contre l'étalement urbain.

### 1.2. LES MODES OPÉRATOIRES POUR DÉVELOPPER LA VILLE SANS L'ÉTALER

Pour que la ville puisse se développer sans s'étaler, il est nécessaire d'optimiser les tissus urbains, que cela soit, prioritairement et majoritairement, par le renouvellement de ceux qui existent déjà mais aussi en veillant à l'efficacité des extensions urbaines lorsque celles-ci sont justifiées.

Le renouvellement urbain se décline sous différentes formes. L'une des plus communément admises est celle de la réhabilitation de sites et de bâtiments désaffectés. Le sujet des friches, bâties ou non, occupe une place déterminante dans la région des Hauts-de-France et particulièrement dans la métropole lilloise.

La densification des tissus urbains existants consiste à agir en leur sein pour engendrer une augmentation de la densité, autrement dit une augmentation du nombre de logements ou de surfaces dédiées à l'activité, et donc d'usages, sur une même emprise foncière. Elle peut prendre alors différentes formes : l'urbanisation d'espaces libres interstitiels (comme le comblement de parcelles libres appelées « dents creuses »), la division parcellaire, l'action sur le bâti existant (par des opérations d'agrandissement), ou, à surface égale, la division en lots, comme on l'observe dans les tissus de maisons de villes en centre-ville de la métropole lilloise. La réhabilitation des logements non occupés, pour cause d'insalubrité notamment, s'apparente également à la création de logements dans les tissus urbains existants.

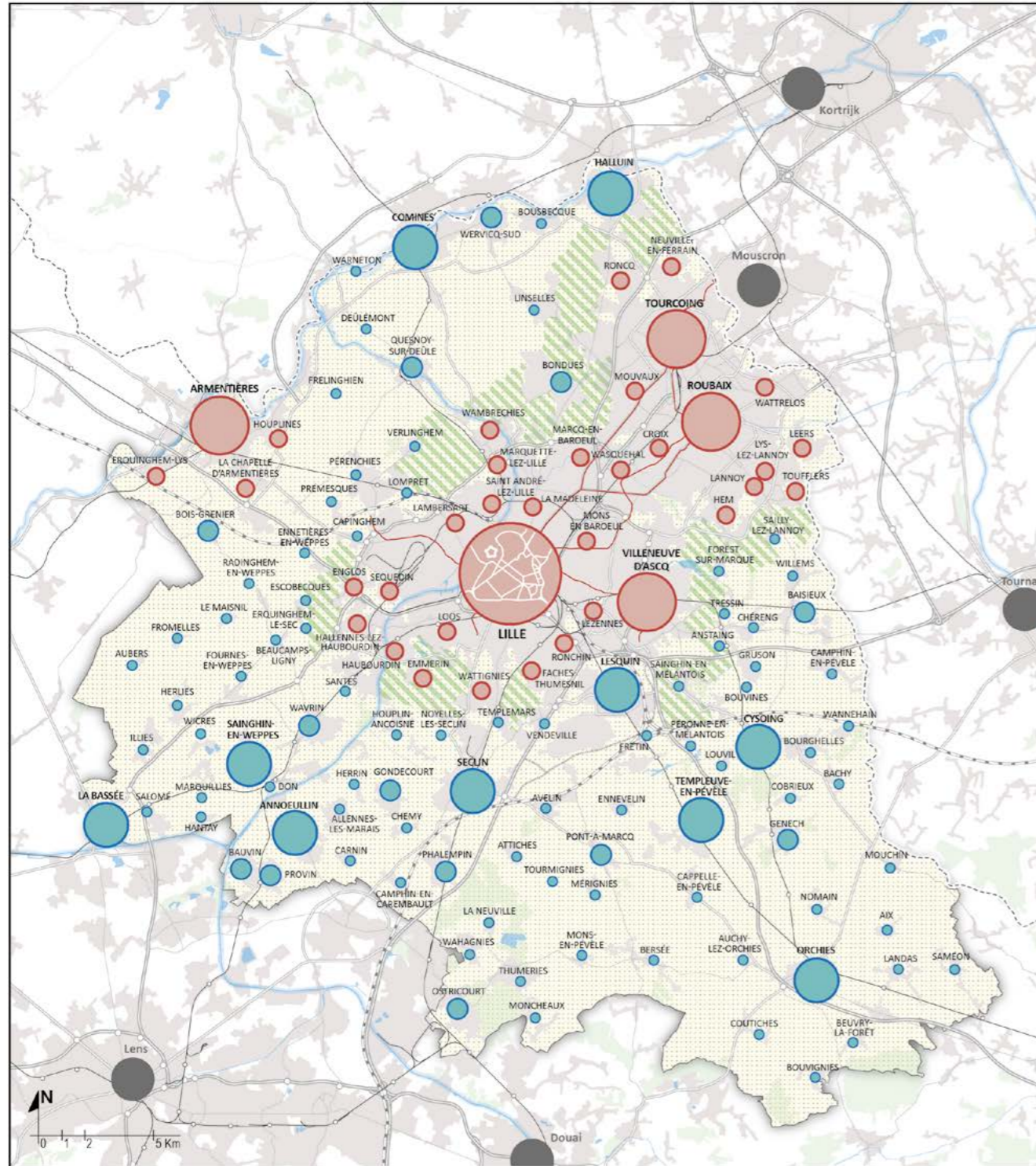
En consommant de manière irréversible des espaces naturels, agricoles et forestiers, les extensions urbaines ont un devoir d'efficacité, ce qui ne semble pas avéré au regard de l'étude de la DREAL Hauts-de-France<sup>3</sup> démontrant que sur 100 logements livrés entre 2010 et 2015 dans la région, 35 ont généré de la vacance. Pour éviter une consommation injustifiée de terres agricoles, une extension urbaine doit répondre concrètement aux enjeux démographiques (accueil de populations nouvelles, décohabitation des ménages, accueil de jeunes ménages avec enfants, fluidification des parcours résidentiels, diversification du peuplement, etc.) et morphologiques, notamment en ne construisant pas moins dense que le contexte environnant. Cette notion d'efficacité permet de distinguer l'extension urbaine de l'étalement urbain. En cas d'impossibilité d'agir en renouvellement urbain, comme le demande le code de l'urbanisme, un travail fin et approfondi sur la densité doit sous-tendre les projets d'extension urbaine. Ceci nécessite d'approfondir les réflexions sur les formes urbaines et les typologies de logements souhaitables tout en offrant les aménités compensatrices que recherchent habitants présents et futurs.

<sup>2</sup> <https://www.strategie.gouv.fr/publications/objectif-zero-artificialisation-nette-leviers-protoger-sols>

<sup>3</sup> Le foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de-France entre 2006 et 2015, DREAL HDF, sept. 2019







En structurant l'agglomération centrale...



... et en polarisant le développement urbain de la couronne métropolitaine



Les hémicycles (espaces agricoles et naturels attenants à l'urbanisation)

La couronne métropolitaine

Sources : Document d'orientation et d'objectifs du Scot de Lille métropole , ADULM - 2017

### 1.3. L'ARMATURE URBAINE DU SCOT : UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DES PÔLES EN PRÉSENCE

Le SCOT de Lille Métropole, couvrant les territoires de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et de la Communauté de communes Pévèle Carembault (CCPC), a proposé une armature urbaine qui oriente le développement résidentiel selon le niveau d'importance des services de mobilité et de centralité des communes.

L'armature urbaine du SCOT distingue deux grands types de territoires : l'agglomération et la couronne périurbaine, dénommée dans le SCOT la « couronne métropolitaine ». La distinction entre ceux-ci se base principalement sur l'organisation des tissus urbains et les modes d'habiter qui en découlent : l'agglomération se caractérise par un tissu urbain continu, sans distinction entre les communes et ponctuée de centralités, tandis que les tissus des communes de la couronne périurbaine sont circonscrits et séparés par des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Chacun des deux territoires regroupe trois catégories de communes (soit 6 au total), classées selon un ordre hiérarchique déterminé par la concentration de services de mobilité et de centralité. L'objectif de l'armature urbaine est d'acter la hiérarchie actuelle de la métropole pour en faire une clé de répartition du développement résidentiel à horizon du SCOT (2015-2035).

Sans être prescriptive, l'armature urbaine du SCOT offre un guide pour orienter les différents objectifs globaux inhérents aux politiques résidentielles métropolitaines telles que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Elle sert également d'appui aux études et diagnostics, menés dans le cadre de la mise en œuvre et du suivi du SCOT.

# 2

## QUE MESURE-T-ON ?

### 2.1. LES DONNÉES MOBILISÉES

La mesure des densités de logements et de ses évolutions dans le temps au sein du territoire du SCOT s'appuie sur deux bases de données principales : l'occupation du sol (OccSol), commanditée par l'Agence de développement et d'urbanisme, et les bases de données fiscales « fichiers fonciers » provenant de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), enrichies par le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement).

L'unité de mesure de la densité utilisée dans cette étude est le nombre de logements par hectare résidentiel c'est-à-dire des espaces affectés à l'habitat.

La densification est ici la différence entre deux niveaux de densité d'une date à une autre. Elle s'exprime en logements supplémentaires par hectare résidentiel. Par exemple, si la densité résidentielle d'une commune est passée de 25 logts/ha en 2008 à 32 logts/ha en 2015, sa densification est de 7 logements supplémentaires par hectare résidentiel.

L'étude porte sur la période 2008-2015, correspondant aux millésimes disponibles et les plus proches entre les fichiers fonciers et ceux de l'occupation du sol. L'analyse de la densification s'attachera donc à mesurer la différence de densité de logements dans les tissus résidentiels respectifs de ces deux millésimes (+/- X logts/ha entre 2008 et 2015).

La nouvelle version de la base OccSol disponible fin 2021 permettra de mettre à jour la présente étude jusqu'à 2020 et d'observer l'évolution des tendances.

À noter que la période étudiée est antérieure au SCOT, qui est devenu exécutoire à partir de 2017. Les conclusions de cette étude fixent donc un premier jalon dans le cadre du suivi du document d'urbanisme juste avant son exécution. Inversement, les conclusions sont à appréhender comme des éléments de diagnostic préalables aux orientations du SCOT et non comme des éléments de son évaluation.

### L'étude de l'occupation du sol développée par l'Agence de développement et d'urbanisme

L'occupation du sol est basée sur l'interprétation de photographies aériennes<sup>4</sup> couvrant l'ensemble du SCOT de Lille Métropole sur plusieurs millésimes : 1971, 1994, 2001, 2008, 2015.

La nomenclature des types de sol permet d'inventorier et de détailler les divers éléments définissant l'occupation du sol. Elle permet ainsi de dissocier les espaces artificialisés, les espaces naturels, agricoles, forestiers ainsi que les surfaces en eau. Elle précise également ce qui relève de l'habitat, des activités économiques et des tissus urbanisés spécifiques à l'intérieur des espaces urbanisés.

Cette source de données est exploitée dans cette analyse pour définir :

- les tissus urbanisés résidentiels en 2008 ;
- les tissus urbanisés résidentiels en 2015 ;
- les tissus nouvellement urbanisés à vocation résidentielle entre 2008 et 2015 ;
- les tissus urbanisés non résidentiels en 2008 devenant résidentiels en 2015.

### Les fichiers fonciers, en particulier la table « local »

Les fichiers fonciers sont utilisés pour dénombrer les logements dans les différents tissus définis par l'occupation du sol. Les tables des fichiers fonciers et les données y étant associées sont issues de la taxe foncière, les informations d'origine proviennent des formulaires adressés par la DGFIP aux propriétaires. Les données sont ensuite enrichies par le CEREMA avec la création de champs supplémentaires et le travail de géolocalisation des parcelles. Chaque millésime produit se base sur les informations au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

À noter que les temporalités de l'occupation du sol et des fichiers fonciers peuvent différer. Un local construit ou en cours de construction peut être interprété comme un espace en chantier dans le millésime 2015 de l'occupation des sols mais être présent dans les fichiers fonciers en date de construction 2015.

Les millésimes les plus proches des fichiers fonciers et des occupations du sol ont été utilisés pour croisements analytiques. Les fichiers fonciers ne remontent que jusqu'à 2009, l'occupation du sol la plus proche date de 2008 et la dernière occupation du sol date de 2015. Considérant les deux millésimes 2008 et 2009 proches compte tenu des délais de chantiers notamment, l'étude court donc de 2008 à 2015.

<sup>4</sup>L'Unité Minimale de Collecte est de 300 mètres carrés ; 800 fois plus précis que la donnée européenne Corine Land Cover. Cette occupation du sol est prévue pour une utilisation fine à l'échelle du 5000<sup>ème</sup>.





## 2.2. DENSITÉ ET DENSIFICATION

Schématiquement, la densité est une photo à un instant « T » tandis que la densification est un film de l'évolution d'une densité entre 2 dates : de « T » à « T+1 ».

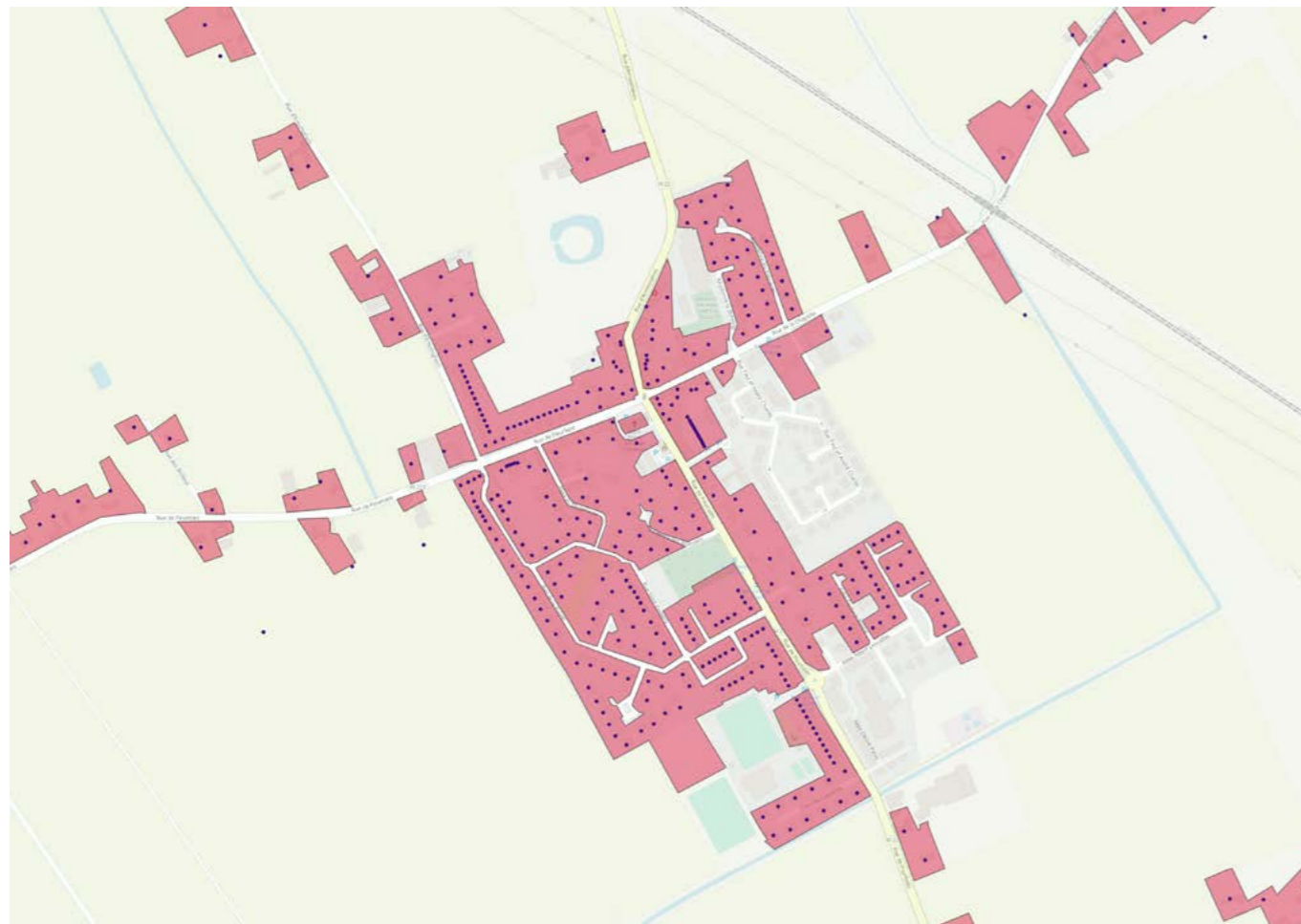
### La densité

Avant d'étudier l'évolution de la densité que l'on nomme ici densification, il convient au préalable de dresser un état des différentes densités au « T0 » de 2008.

Le croisement des fichiers fonciers et de l'occupation du sol permet de calculer les niveaux de densité. Dans le schéma de principe ci-dessous, les points indiquent les logements existants en 2008 (fichiers fonciers) et les polygones roses représentent les tissus résidentiels (occupation du sol 2008).

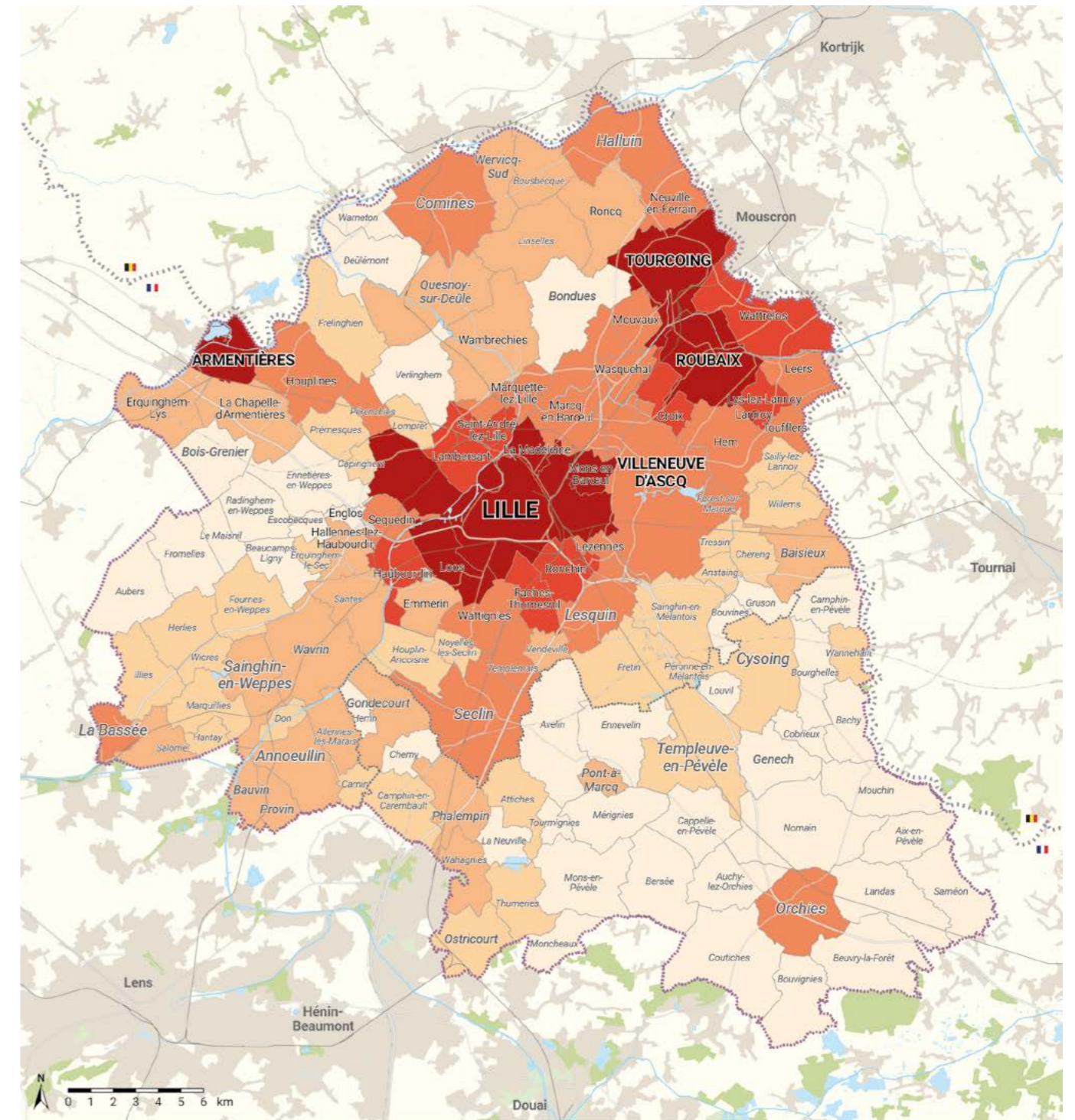
La carte des densités de logements des tissus résidentiels de 2008, présentée ci-contre, révèle que les densités résidentielles des communes de la métropole lilloise sont, à l'image d'une métropole mosaïque, très diverses et contrastées, s'échelonnant de 5 à 90 logements par hectare.

### Schéma de principe de la mesure de la densité des logements



Source : ADULM 2020

## DENSITÉ DE LOGEMENTS DANS LES TISSUS RÉSIDENTIELS DE 2008



### Nombre de logements par hectare :

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Inférieur à 10 |                                       |
| Entre 10 et 14 | CC Pévèle<br>Carembault : 10          |
| Entre 15 et 19 |                                       |
| Entre 20 et 28 | SCoT de<br>Lille Métropole : 28       |
| Entre 29 et 40 | Métropole Européenne<br>de Lille : 32 |
| Supérieur à 40 |                                       |

**Note de lecture :**  
Une valeur de 32 signifie que, pour un hectare de tissu résidentiel en 2008, on dénombrait 32 logements.

### Armature urbaine du SCoT

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| <b>LILLE</b>   | Le cœur métropolitain et régional |
| <b>ROUBAIX</b> | Ville-centre d'agglomération      |
| Ronchin        | Autre ville de l'agglomération    |
| <b>Orchies</b> | Ville d'appui                     |
| Provin         | Ville-relais                      |
| Warmeton       | Ville et village durable          |

### Limites administratives

|                              |
|------------------------------|
| Frontière                    |
| SCoT de Lille Métropole      |
| Limite des intercommunalités |
| Limite communale             |

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008 - Fichiers fonciers DGFiP, 2019-2011 - SCoT de Lille Métropole / Traitement : ADULM 2020 ADULM - Avril 2021



## La densification

Pour mesurer la densification, trois modalités d'analyse permettant de bien distinguer le phénomène, sont identifiées :

> **Analyse globale** : elle suit l'évolution entre 2008 et 2015 du niveau de densité des espaces urbains résidentiels, sans distinction entre les extensions urbaines et le renouvellement urbain.

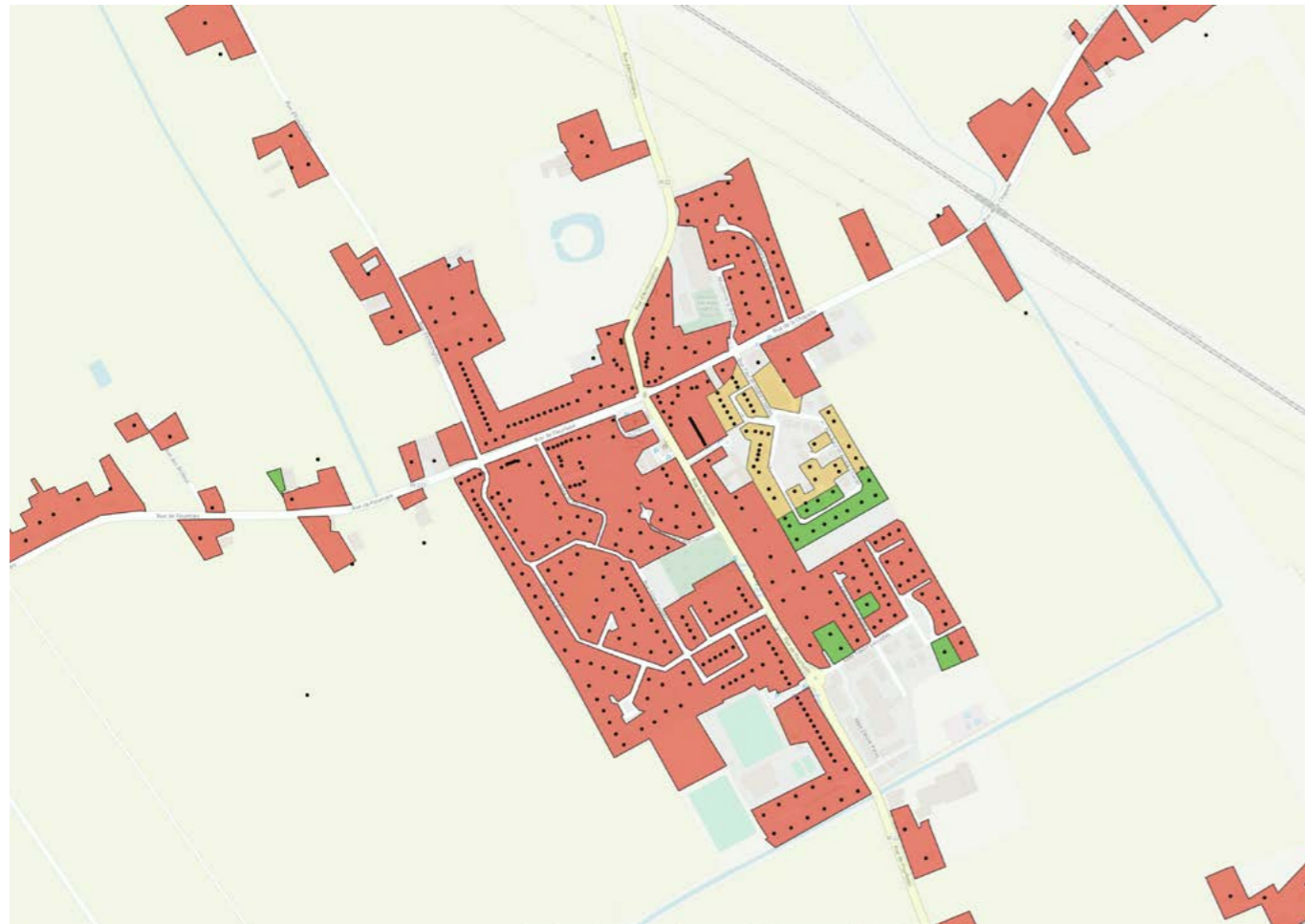
> **En renouvellement urbain** : l'analyse cible la densification entre 2008 et 2015 via le renouvellement urbain en n'observant que les espaces résidentiels existants en 2008 et en excluant les espaces résidentiels apparus depuis. L'espace d'analyse est donc identique, le but est d'observer comment a évolué la densité des tissus urbains via le renouvellement urbain en excluant l'action produite par l'extension urbaine. Dans ce cas de figure, les logements apparaissent par des divisions parcellaires, de locaux, du renouvellement urbain résidentiel, de la démolition de logements...

> **En extension urbaine** : l'analyse compare les niveaux de densité des extensions urbaines produites entre 2008 et 2015 par rapport aux niveaux de densité des tissus déjà existants. L'objectif est de comprendre le rôle de la production urbaine en extension dans l'évolution de la densité.

Cette approche, selon ces 3 axes (global, renouvellement et extension) permet ainsi d'objectiver l'impact du renouvellement urbain et de l'extension urbaine sur le phénomène de densification.

Dans le schéma de principe ci-dessous, les points représentent les logements existants en 2015, les polygones roses représentent les tissus résidentiels en 2008, en vert, les tissus apparus entre 2008 et 2015, en jaune, les tissus urbanisés non résidentiels en 2008 devenant résidentiels en 2015.

### Schéma de principe de la mesure de la densité des logements



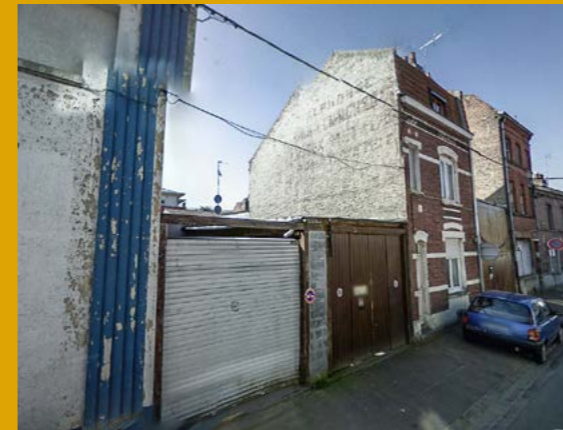
Sources : ADULM 2020

## Apparition de logements au sein des tissus résidentiels existants engendrant une densification entre 2008 et 2015

**Exemple 1** : sol défini comme friche ou délaissé urbain dans le millésime 2008 et devenu urbanisé à usage d'habitation dans le millésime 2015. (Localisation : Rue des Fusillés à Armentières)



**Exemple 2** : sol urbain continu dense en 2008 et 2015 où apparaissent 2 appartements entre ces deux années. (Localisation : Rue d'Iéna à Lille)



**Exemple 3** : création de nouveaux tissus résidentiels entre 2008 et 2015 sur des espaces agricoles en 2008 (Localisation : Avenue Paul Harris à Erquinghem-Lys)



Source : Google

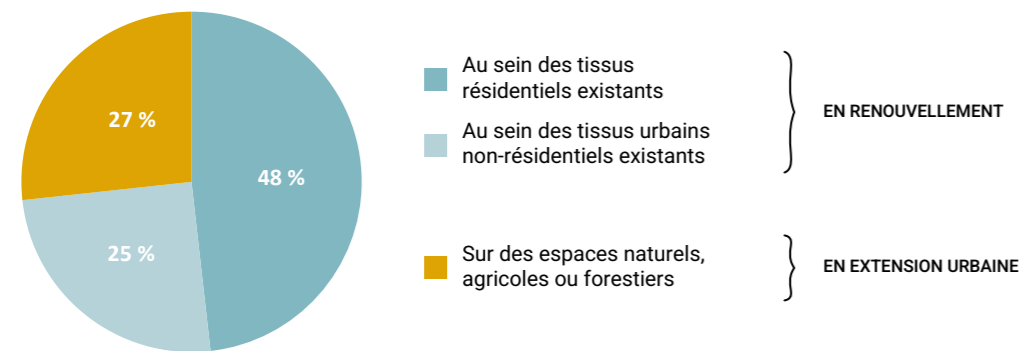


## 2.3. RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS DANS OU HORS LA VILLE

Entre 2008 et 2015, environ 40 000 logements ont été créés sur le territoire du SCOT. Les trois quarts de ces logements (soit 30 000 logements) ont été créés en renouvellement urbain, dans les tissus urbains existants en 2008, dont 20 000 d'entre eux dans des tissus résidentiels. 10 000 logements ont quant à eux été créés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'étude ne portant que sur la densification résidentielle, les 10 000 logements créés dans des tissus urbains non résidentiels en 2008, et qui le sont devenus en 2015, ne feront pas l'objet d'une analyse spécifique à ce stade.

| Sur le SCOT, logements créés entre 2008 et 2015 en... |   |   | TOTAL  |
|---|---|---|--------|
| Renouvellement urbain                                 |   | Extension urbaine                                 |        |
| Au sein des tissus résidentiels existants             | Au sein des tissus urbains non résidentiels existants | Sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers | 40 130 |
| 19 348  | 10 061  | 10 721  |        |





# 3

## UNE DENSIFICATION RÉELLE MAIS TROP FAIBLE AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT ?

La métropole lilloise s'est-elle densifiée ? Une question qui paraît simple mais qui soulève des analyses complexes liées à la grande diversité des tissus urbains de la métropole.

Ce premier temps d'analyse pose un regard statistique global, sans distinction entre renouvellement urbain et extension urbaine et vise à comprendre l'évolution de la densité des secteurs résidentiels entre 2008 et 2015.

### 3.1. EN 2015, LA MÉTROPOLE EST PLUS DENSE QU'EN 2008

Pour rappel, entre 2008 et 2015, environ 40 000 logements ont été créés sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, soit une augmentation de presque 8 % qui se répartit différemment entre la Métropole Européenne de Lille (+7 %, +36 000 logements) et la Communauté de communes Pévèle Carembault (+12 %, +4 000 logements).

|                               | Nombre de logements en 2008 dans le tissu résidentiel de 2008 | Nombre de logements en 2015 dans le tissu résidentiel de 2015 | Évolution absolue | Évolution relative |
|-------------------------------|---|---|-------------------|--------------------|
| Pévèle Carembault             | 33 629  | 37 718  | + 4 089           | +12,2 %            |
| Métropole Européenne de Lille | 495 195   | 531 461   | + 36 266          | +7,3 %             |
| SCOT de Lille Métropole       | 528 824   | 569 179   | + 40 355          | +7,6 %             |





Les diagrammes ci-après mettent en évidence une augmentation des logements plus importante au sein des communes d'agglomération et des taux de croissance plus élevés dans la couronne périurbaine.

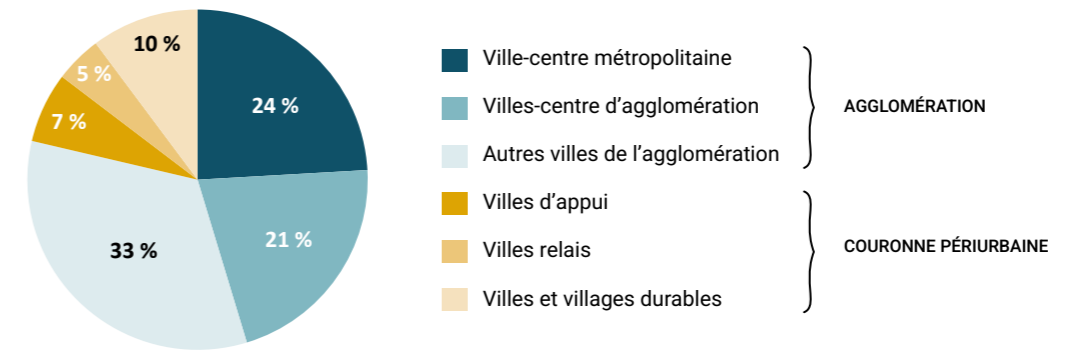
Les dynamiques sont donc inverses au « poids » de chacun des deux territoires.

Si les communes d'agglomération rassemblent près de 80 % des logements existants en 2009, seuls 46 % des logements sont créés, dans les nouvelles zones résidentielles de l'agglomération jusqu'à 2015, contre 56 % au sein de la couronne périurbaine.

Cela montre que, sur ces années, la couronne périurbaine apparaît plus attractive pour la production résidentielle.

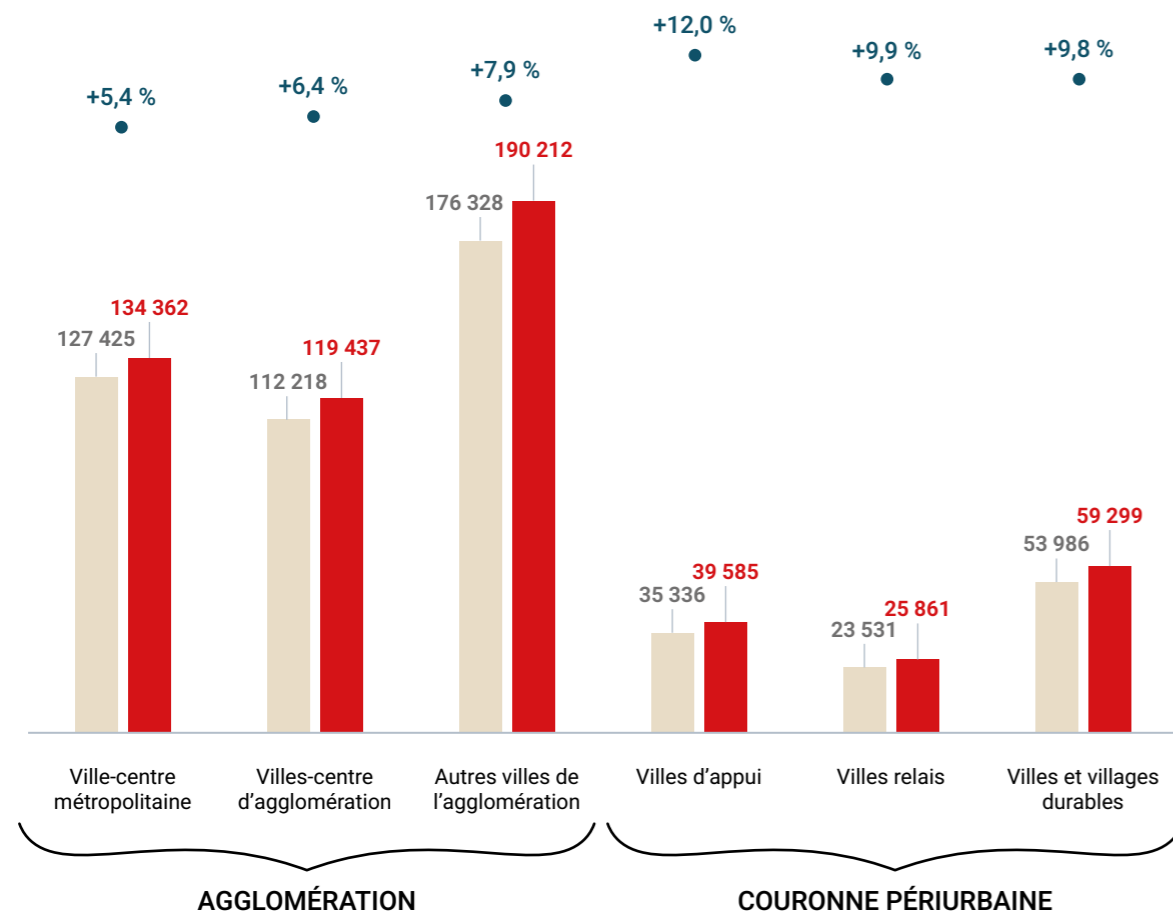
### Nombre de logements en 2008 dans les tissus résidentiels de 2008

Répartition des 528 824 logements dans les tissus résidentiels de la métropole lilloise en 2008



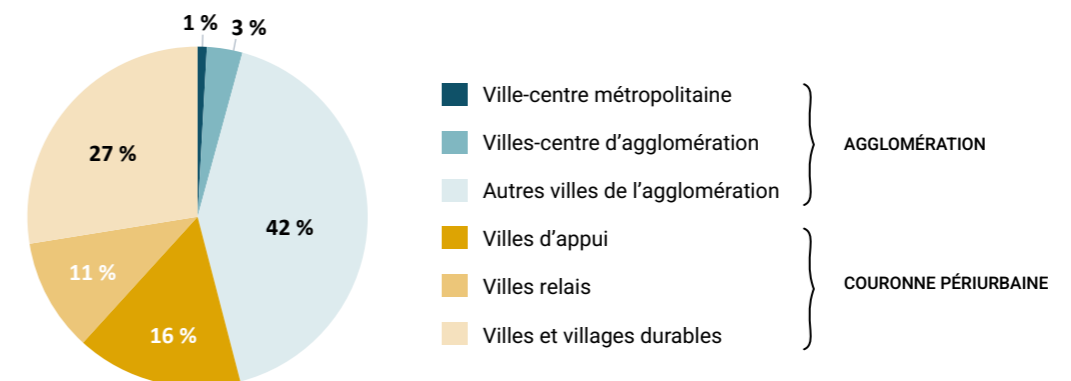
### Évolution du nombre de logements entre 2008 et 2015

Sources : Occupation du sol 2008-2015, Fichiers fonciers 2009, 2017 ; Traitements : ADULM 2020



### Nombre de logements construits entre 2008 et 2015 dans les nouvelles zones résidentielles

Répartition des 11 145 nouveaux logements dans les tissus résidentiels en extension entre 2008 et 2015



Il apparaît également que l'augmentation du nombre de logements s'opère selon un processus de densification : en 2015, l'ensemble des tissus urbains du SCOT est plus dense qu'en 2008. La densité moyenne du SCOT est de 29,2 logements par hectare en 2015 contre 28 logements par hectare en 2008 soit 1,2 logements supplémentaires par hectare résidentiel.

|                               | Densité 2008 | Densité 2015 | Écart de densité |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Pévèle Carembault             | 9,6          | 10,2         | +0,6             |
| Métropole Européenne de Lille | 32,3         | 33,6         | +1,3             |
| SCOT de Lille Métropole       | 28,0         | 29,2         | +1,2             |

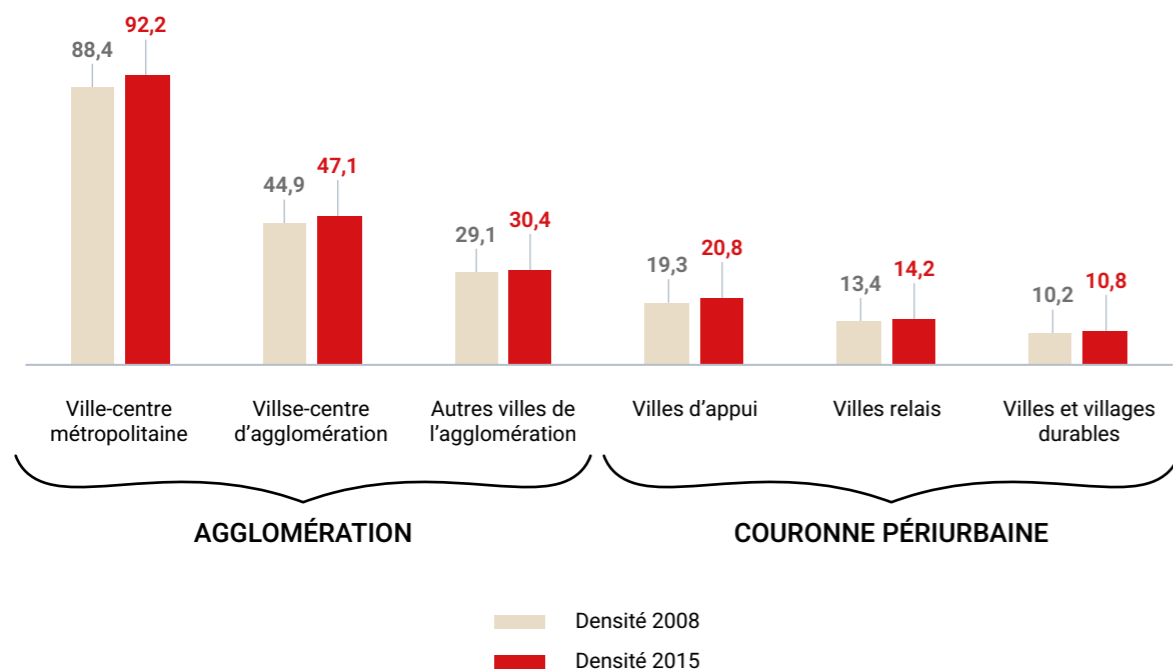
Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2009-2017 ; Traitement : ADULM 2020



De la même manière, toutes les typologies de communes de l'armature urbaine connaissent une augmentation globale de leur densité moyenne entre 2008 et 2015, autant pour les communes plus denses d'agglomération que pour celles de la couronne périurbaine.

### Densité de logements en 2008 et en 2015

Sources : Occupation du sol 2008-2015, Fichiers fonciers 2009-2017 ; Traitements : ADULM 2020



## 3.2. UNE AUGMENTATION GLOBALE ET CROISSANTE DES DENSITÉS CONSTRUITES MAIS PAS FORCÉMENT SUFFISANTE

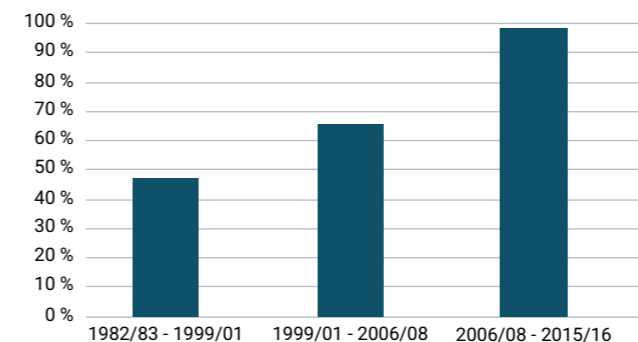
Comment qualifier cette évolution ? Différentes mises en perspective peuvent permettre de la caractériser :

> **Allonger la période d'étude** : cette augmentation peut sembler minime, pour autant, replacée dans un temps plus long, elle peut être qualifiée de rupture. En utilisant d'autres sources de données permettant de remonter jusqu'au début des années 1980, on remarque que la densité moyenne du SCOT est constante, voire très légèrement déclinante, de 1983 (antériorité maximale) jusqu'en 2006, date à laquelle on observe un point d'inflexion suivi d'une élévation. Si la période étudiée, entre 2008 et 2015, ne donne donc pas la mesure réelle de l'évolution de la densité sur le temps long, elle permet tout de même de donner une tendance et de fixer un premier jalon dans la compréhension de la transformation du territoire du SCOT.

> **Évaluer le gain foncier engendré** : certes légère (1,2 logements en plus en moyenne par hectare résidentiel en 7 ans), on peut estimer néanmoins que cette densification correspond à 835 hectares résidentiels non produits (extension et renouvellement urbains confondus). En appliquant l'objectif des « 2/3 de nouveaux logements en renouvellement urbain pour 1/3 en extension urbaine » du Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (vérifié lors de son bilan dressé en 2012 pour lancer l'élaboration du SCOT) qui courait sur la période d'analyse, la densification observée correspondrait à la préservation d'environ 280 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 7 années étudiées, soit plus d'une année d'extension urbaine accordée par le SCOT à partir de 2017.

> **Préciser l'échelle d'étude** : si l'on étudie le phénomène à l'échelle plus précise des communes, on distingue clairement sa généralisation récente. Moins de la moitié des communes voit leur densité résidentielle augmenter au cours des deux dernières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle contre la quasi-totalité entre 2006 et 2016. Au-delà de la question de la force du phénomène, il est indéniablement devenu global et ancré depuis une quinzaine d'années.

### Communes du SCOT concernées par l'augmentation de leur densité résidentielle



> **L'examiner au regard des objectifs fonciers du SCOT** : les jalons fonciers du SCOT permettent de qualifier l'évolution des densités de suffisante ou non. Le SCOT vise un objectif de production de 130 000 logements de 2015 à 2035 en mobilisant 3 990 ha, à destination mixte ou résidentielle (extension et renouvellement urbains confondus). La projection jusqu'à 2035, de la tendance repérée de l'évolution des densités moyennes communales, permet d'évaluer à 4 550 ha les besoins fonciers théoriques pour atteindre l'objectif de production de logements du SCOT, soit un dépassement du plafond de 560 ha (renouvellement urbain et extension urbaine confondus).

En tenant compte des différentes situations des territoires du compte foncier du SCOT, ce déficit foncier projeté représenterait environ 9 800 logements qui ne seraient pas construits (7,5 % de l'objectif total) impactant directement les orientations résidentielles en matière d'attractivité, de solidarité, de peuplement et de mobilité.

Cette projection reste à relativiser au regard des logements qui peuvent se créer dans les tissus non résidentiels, non pris en compte dans cette étude et qui constituent un sujet à approfondir ultérieurement.

## 3.3. LES PÔLES URBAINS MAJEURS ET L'ACCESSIBILITÉ DESSINENT LA CARTE DE LA DENSIFICATION

À l'échelle communale, la densification (soit le nombre de logements supplémentaires par hectare résidentiel de 2008 à 2015) est massive : plus de 95 % des communes (127 sur 133) du SCOT de Lille Métropole sont plus denses en 2015 qu'en 2008.

Comme le montre la carte sur la page suivante, l'agglomération centrale est le territoire métropolitain qui se densifie le plus via les pôles majeurs comme Lille, Roubaix et Tourcoing et la proche couronne lilloise (La Madeleine, Saint-André-Lez-Lille, Loos, Haubourdin, Hallennes-Lez-Haubourdin, Faches-Thumesnil, Ronchin, Lezennes, Lesquin).

Évidemment, la densification est proportionnelle à la présence urbaine. Cela s'observe par exemple le long de la Lys où se distingue clairement le groupe des villes jumelles Comines, Wervicq-Sud, Bousbecque et Halluin par rapport au tronçon plus vert situé entre Deülémont et Armentières.

Les communes de la couronne périurbaine, desservies par des axes ferrés et routiers majeurs, ont connu elles aussi une densification sur la période étudiée. Les communes

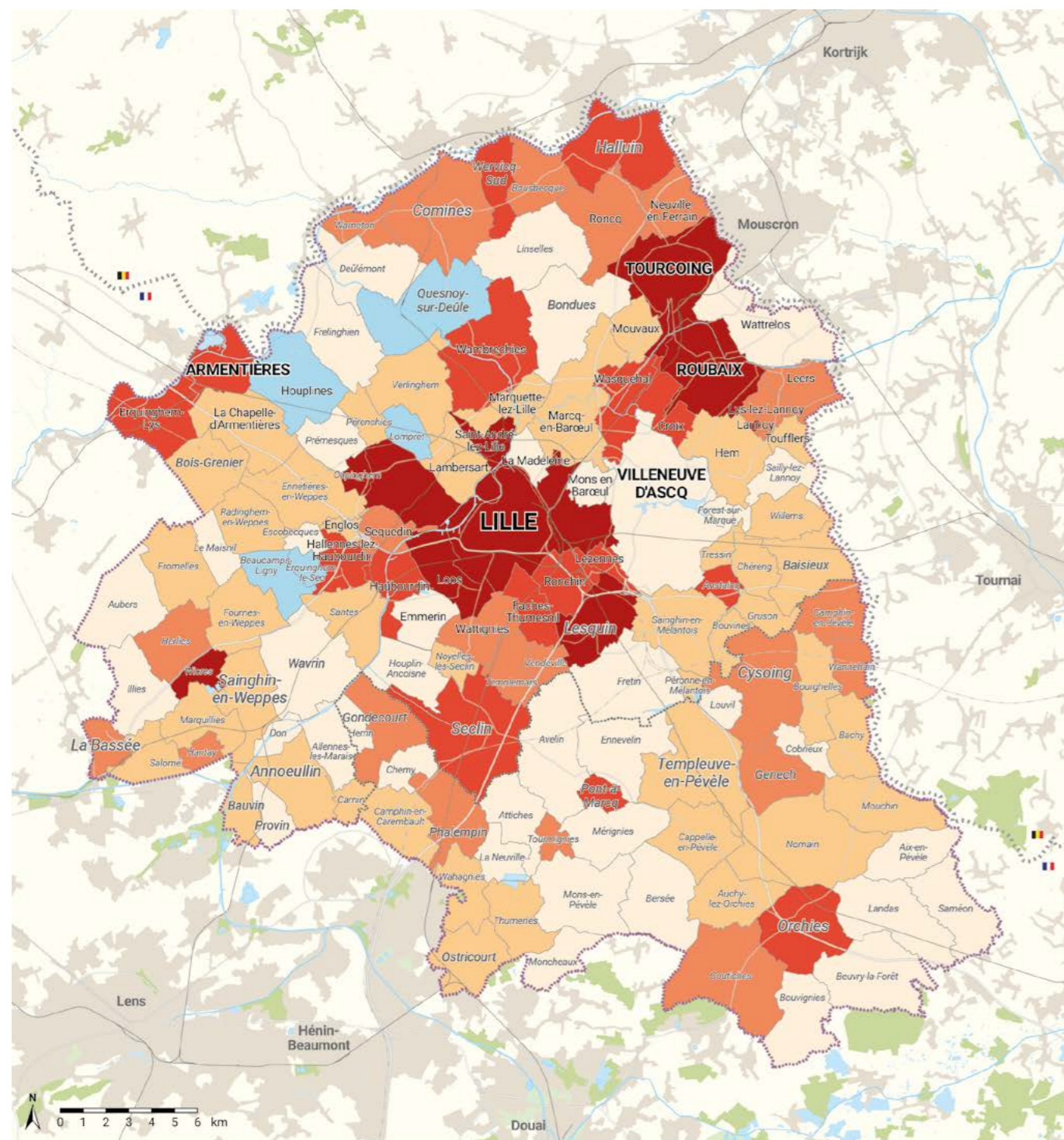
le long de l'A1 et l'axe Tourcoing-Halluin le long de la D191-D617 connectées à l'A22 se distinguent clairement. Dans une moindre mesure ressortent d'autres axes routiers structurants (l'A25, la RN41, la D700) et des « pôles » rattachés aux échangeurs combinés à un service ferré important, comme Orchies, Baisieux, Armentières et La Bassée. La densification reflète en partie l'attractivité résidentielle, elle-même liée aux critères d'accessibilité en transports en commun ou routière dans les choix résidentiels.

Certains territoires pourtant attractifs, comme la Pévèle, le Carembault, les Weppes ou la Haute-Deûle, ne se distinguent pas pour autant en termes de densification, peut-être de par leur nature plus périurbaine.

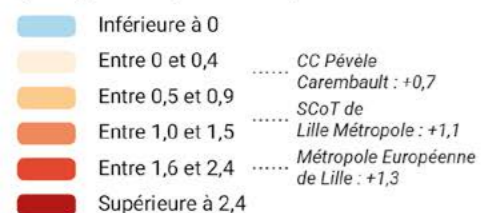
Enfin, se distingue un pincement de l'agglomération centrale situé à la jonction historique des deux versants qui la composent et dont les communes (Villeneuve d'Ascq, Mons en Barœul, Marcq-en-Barœul) ont une densification plus faible, sans doute liée au tissu urbain existant et au caractère plus résidentiel de ce secteur mais aussi à certains projets en renouvellement urbain, restructurant des tissus d'habitat collectif et pouvant engendrer la déconstruction de logements.



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE DANS LES TISSUS RÉSIDENTIELS ENTRE 2008 ET 2015



Évolution du nombre de logements (en logements par hectare) :



**Note de lecture :**  
Une valeur de + 1,3 correspond à une augmentation de 1,3 logements par hectare dans les tissus résidentiels entre 2008 et 2015.

Armature urbaine du SCoT

**LILLE** Le cœur métropolitain et régional  
**ROUBAIX** Ville-centre d'agglomération  
 Ronchin Autre ville de l'agglomération  
**Orchies** Ville d'appui  
 Provin Ville-relais  
 Warneton Ville et village durable

Limites administratives

Frontière  
 SCoT de Lille Métropole  
 Limite des intercommunalités  
 Limite communale

## 3.4. DES PÔLES DE DENSIFICATION QUI NE FONT PAS LE POIDS FACE AUX FAIBLES DENSITÉS

La densification est un phénomène global sur le territoire, néanmoins, une analyse plus fine des chiffres permet de mettre en lumière certaines distinctions entre les différentes typologies de communes de la métropole lilloise.

Les communes d'agglomération se densifient deux fois plus fortement que les communes périurbaines, atteignant en moyenne 2 logements en plus par hectare résidentiel, de 2008 à 2015.

Chacun des deux territoires (l'agglomération ou la couronne périurbaine) compte des pôles moteurs en termes de densification : c'est le cas de la ville-centre métropolitaine (Lille) et des villes-centre d'agglomération qui « tirent » l'agglomération, et des villes d'appuis et villes relais qui entraînent la couronne métropolitaine.

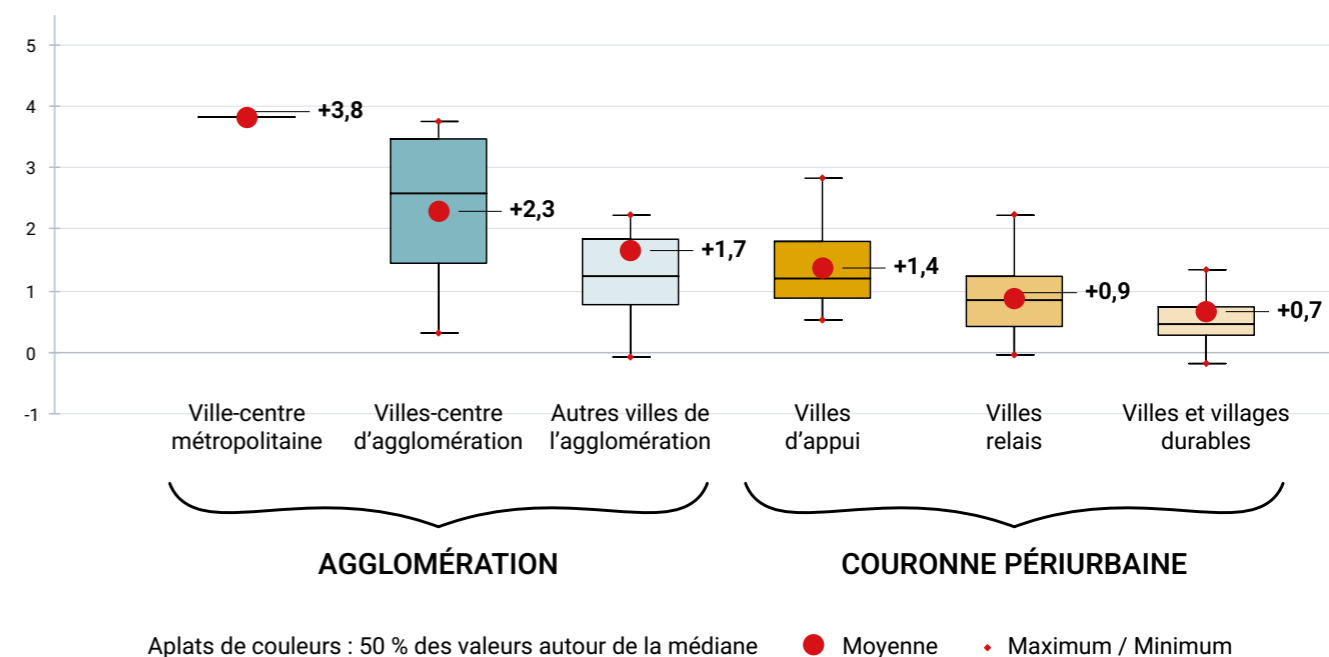
Parallèlement, en agglomération comme dans le périurbain, se distinguent des communes diffuses, moins engagées et disparates : les autres villes d'agglomération et les villes et les villages durables, dont certaines voient leur densité moyenne baisser.

La catégorie des villes et villages durables montre les limites d'une densification au fil de l'eau qui, pour les communes les moins denses, engendre la reproduction de faibles niveaux de densité, non suffisants eu égard aux objectifs fonciers du SCOT confirmés par le SRADDET.

Les villes et les villages durables, où se joue l'enjeu de la régulation de l'artificialisation de la métropole, rassemblent 20 % de la production de logements entre 2008 et 2015 pour la densification moyenne la plus faible, d'à peine 0,7 logement en plus par hectare résidentiel.

Autrement dit, le modèle de développement périurbain est resté très similaire sur la période étudiée, ce que cherche à modifier le SCOT depuis 2017. Le défi pour une métropole durable est de savoir répondre au désir résidentiel périurbain tout en mettant en œuvre l'optimisation des tissus urbains existants et futurs des communes concernées.

Étendue des densités de logements dans les zones résidentielles en 2008 et 2015, selon l'armature du SCOT de Lille Métropole



Sources : Occupation du sol ADULM, 2008 - Fichiers fonciers DGFIP, 2019-2011 - SCOT de Lille Métropole / Traitement : ADULM 2020 ADULM - Avril 2021



# 4

## UNE OPTIMISATION BIEN ANCRÉE DES TISSUS DÉJÀ EXISTANTS

### 4.1. LES TROIS QUARTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS CRÉÉS AU SEIN DE LA VILLE EXISTANTE

Pour rappel, environ 30 000 des 40 000 logements créés entre 2008 et 2015 sur le territoire du SCOT sont produits en renouvellement urbain soit trois quarts de la production. Cette part conséquente dépasse les orientations fixées par le SCOT à partir de 2017 (équivalent aux deux tiers).

De ces 30 000 logements, 20 000 ont été créés au sein des tissus résidentiels de 2008 et 10 000, dans des espaces urbains non résidentiels et transformés en espaces résidentiels sur cette même période. Cette étude, portant sur la densification des tissus résidentiels, se focalise sur les 20 000 logements créés au sein des tissus déjà résidentiels.

Le tableau ci-dessous détaille la répartition entre les deux intercommunalités du SCOT des 20 000 logements (19 373 exactement) produits en renouvellement urbain.

Il existe un effet de proportionnalité logique : plus les communes sont urbaines, plus le renouvellement urbain est important. De fait, les trois quarts des 20 000 nouveaux logements créés dans les tissus résidentiels de 2008 se concentrent dans les communes d'agglomération, plus urbaines, tandis que la couronne périurbaine n'en rassemble que 25 %.

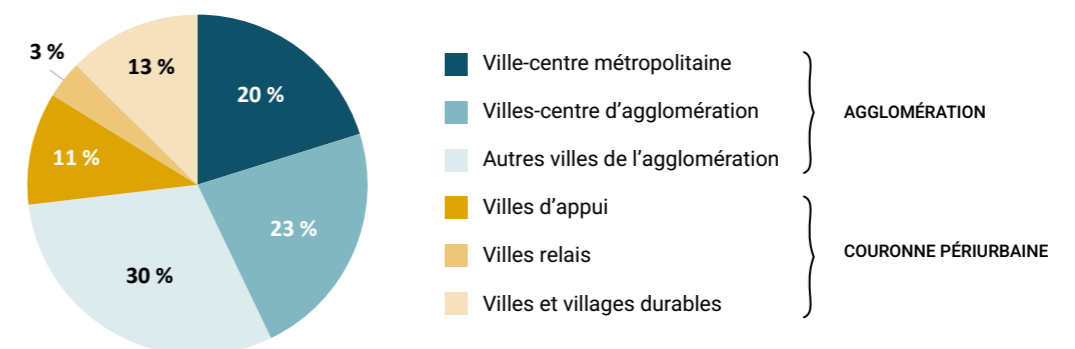
À noter que cette répartition s'infléchit à 50 % / 50 % pour les logements créés en extension urbaine (cf. partie 5).

|                               | Nombre de logements en 2008 dans les zones résidentielles de 2008 | Nombre de logements en 2015 dans les zones résidentielles de 2008 | Solde entre 2008 et 2015 | Évolution relative entre 2008 et 2015 |
|-------------------------------|---|---|--------------------------|---------------------------------------|
| Pévèle Carembault             | 33 629  | 35 515  | +1 886                   | +5,6 %                                |
| Métropole Européenne de Lille | 495 195   | 512 682   | +17 487                  | +3,5 %                                |
| SCOT de Lille Métropole       | 528 824   | 548 197   | +19 373                  | +3,7 %                                |

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2009-2017 ; Traitement : ADULM 2020

#### Répartition des nouveaux logements apparus dans le tissu résidentiel existant de 2008

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2009, 2017 ; Traitement : ADULM 2020



## 4.2. UNE DENSIFICATION HOMOGÈNE DES TISSUS EXISTANTS

Le territoire du SCOT connaît une densification globale de la ville existante, à hauteur de 1 logement supplémentaire par hectare (+1 logts/ha). La densification des tissus résidentiels varie selon le territoire concerné : +1,2 logts/ha pour la MEL contre +0,5 logts/ha pour la CCPC.

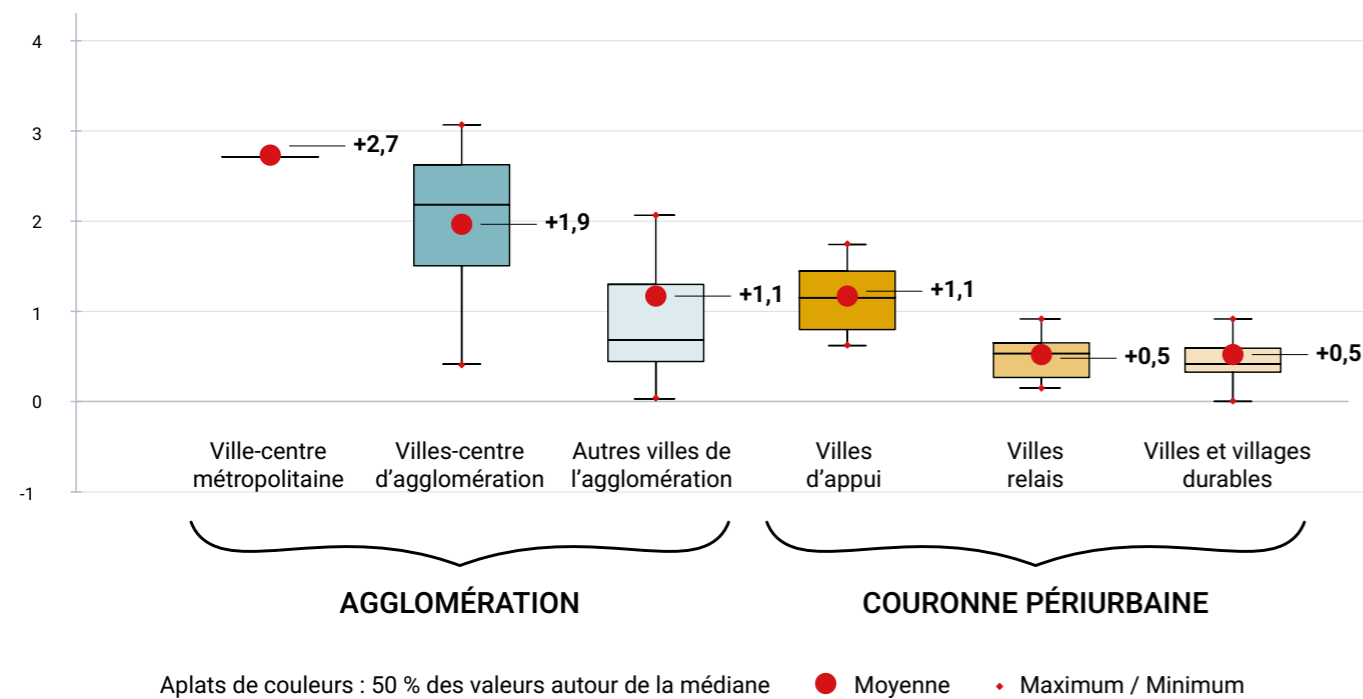
Au regard de l'armature urbaine, définie dans le SCOT, toutes les catégories de communes ont densifié leurs tissus existants de 2008.

|                               | Densité résidentielle en 2008 dans les espaces résidentiels de 2008 | Densité résidentielle en 2015 dans les espaces résidentiels de 2008 | Nombre de logements supplémentaires par hectare résidentiel de 2008 à 2015 |
|-------------------------------|---|---|--|
| Pévèle Carembault             | 9,6   | 10,1  | +0,5   |
| Métropole Européenne de Lille | 32,3  | 33,4  | +1,1   |
| SCOT de Lille Métropole       | 28,0  | 29,1  | +1,0   |

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2009-2017 ; Traitement : ADULM 2020

### Densité des zones résidentielles entre 2008 et 2015

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2011, 2017 ; Traitements : ADULM 2020

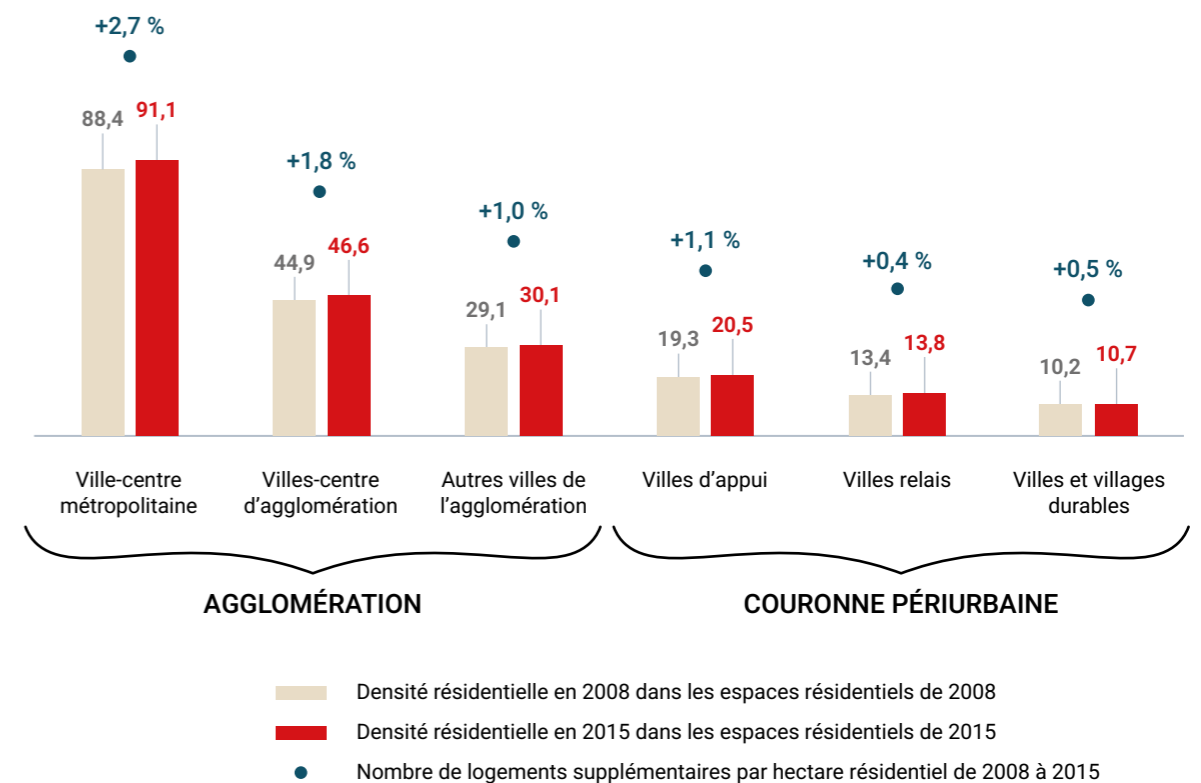


Cette densification suit la hiérarchie des polarités urbaines : la densification est plus importante dans les pôles majeurs comme la ville-centre métropolitaine (+2,7 logts/ha), les villes-centre d'agglomération (1,9 logts/ha) et les villes d'appui (1,1 logts/ha) de la couronne périurbaine. Au sein de ces pôles, l'optimisation des tissus existants est bien ancrée.

Les chiffres des autres villes d'agglomération sont très disparates et ne font apparaître aucun lien évident avec la moyenne du SCOT. Cela peut sembler surprenant au regard de leur nature urbaine, plus encline à la création de logements en renouvellement urbain, et qui aurait présagé une densification plus élevée.

Les communes périurbaines, appartenant aux catégories villes et villages durables et villes relais ont des niveaux moyens de densification, inférieurs à celui du SCOT (+0,5 logts/ha). Ceci s'explique par une plus grande difficulté à densifier des tissus périurbains, caractérisés principalement par du pavillonnaire et des maisons individuelles, alors même que ces territoires sont plus concernés par l'enjeu d'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers.

### Densification dans les tissus résidentiels de 2008 selon l'armature urbaine du SCOT

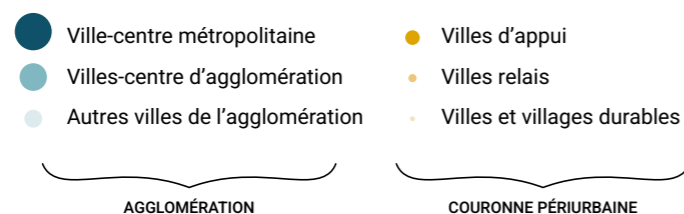
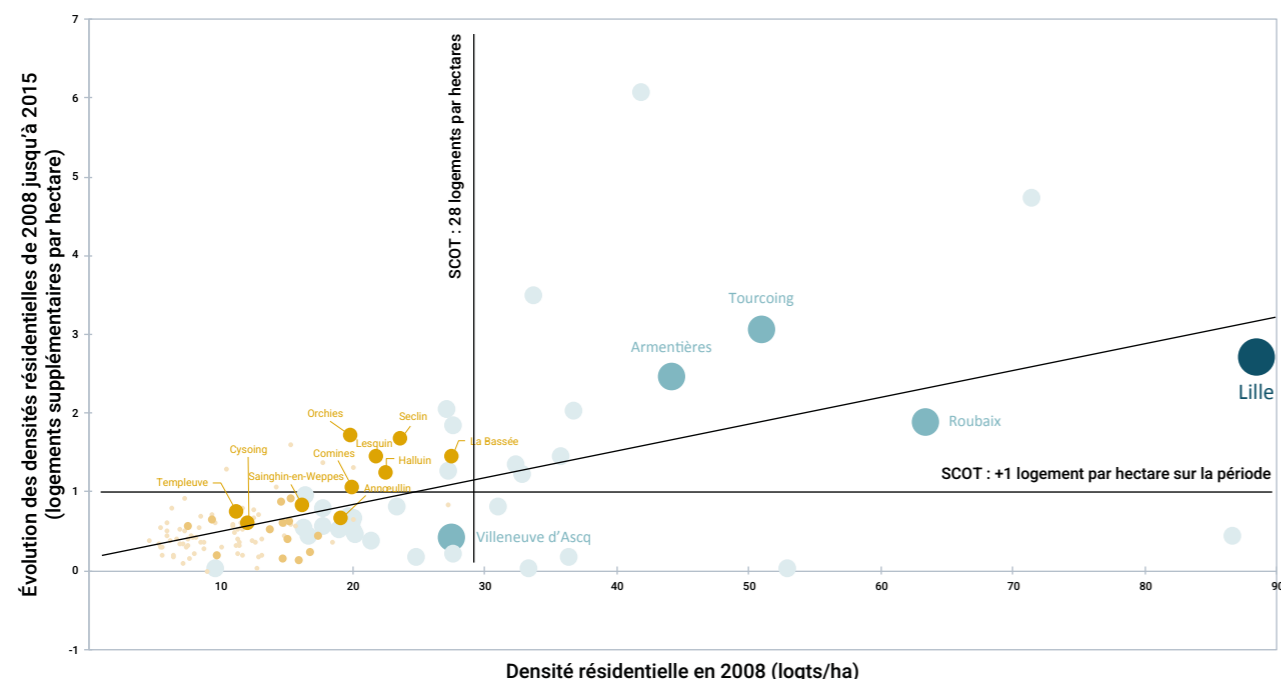




### 4.3. PLUS LA DENSITÉ EST ÉLEVÉE, PLUS LA DENSIFICATION DES TISSUS EXISTANTS EST FORTE

Si l'on constate que les communes se densifient globalement, on remarque que plus une commune est dense, plus le niveau de densification de ses tissus existants est élevé. La représentation en nuage de points, sur le schéma ci-dessous, montre clairement cette corrélation entre densité et densification.

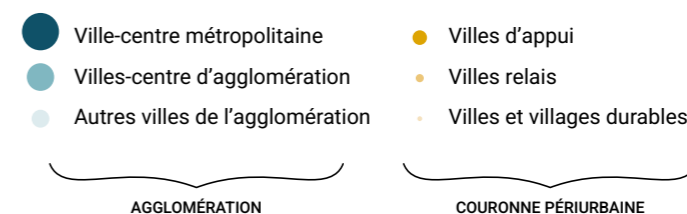
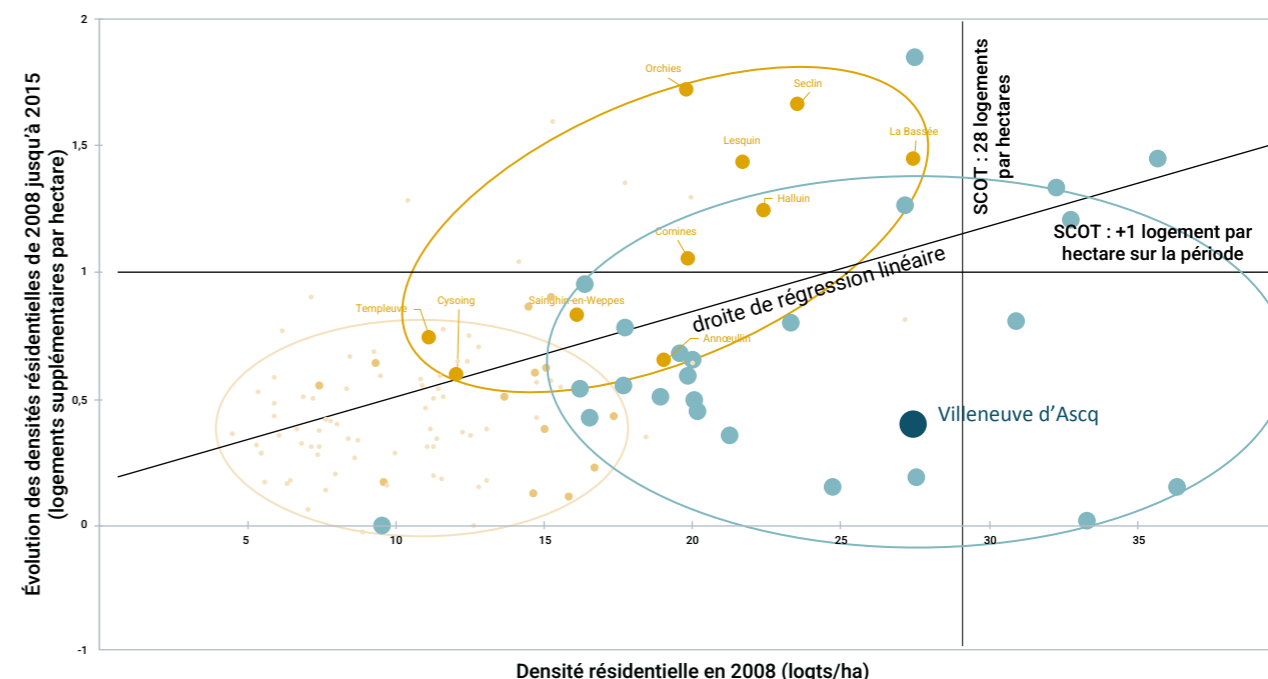
Relation entre la densité résidentielle de 2008 et son évolution entre 2008 et 2015



Par ailleurs, on peut distinguer une répartition par sous-nuages des communes :

- La ville de Lille se distingue avec une des densités parmi les plus élevées et une densification importante, dans la tendance.
- Un premier groupe très disparate, et le moins représentatif de la tendance globale, rassemble les communes d'une densité importante, comprise entre 40 et 70 logts/ha connaissant des densifications très contrastées : de +0 logt/ha à +6 logts/ha sur la période étudiée. Le groupe compte 3 des 4 villes-centre d'agglomération : Armentières et Tourcoing se révèlent légèrement engagées en terme de densification, et Roubaix un peu moins. Villeneuve d'Ascq, dont la densité est la plus faible des quatre est aussi moins impliquée dans la densification de ses tissus résidentiels.

Zoom sur le schéma ci-contre  
Relation entre la densité résidentielle de 2008 et son évolution entre 2008 et 2015



Au sein des communes dont la densité est inférieure à 40 logts/ha, les sous-nuages recoupent les catégories de l'armature urbaine et permettent de qualifier leur tendance propre : si les villes et villages durables suivent la tendance moyenne, les villes d'appui sont quant à elles des moteurs de la densification alors que les villes relais génèrent une certaine inertie, en densifiant moins que ne présagerait leur niveau de densité initiale.

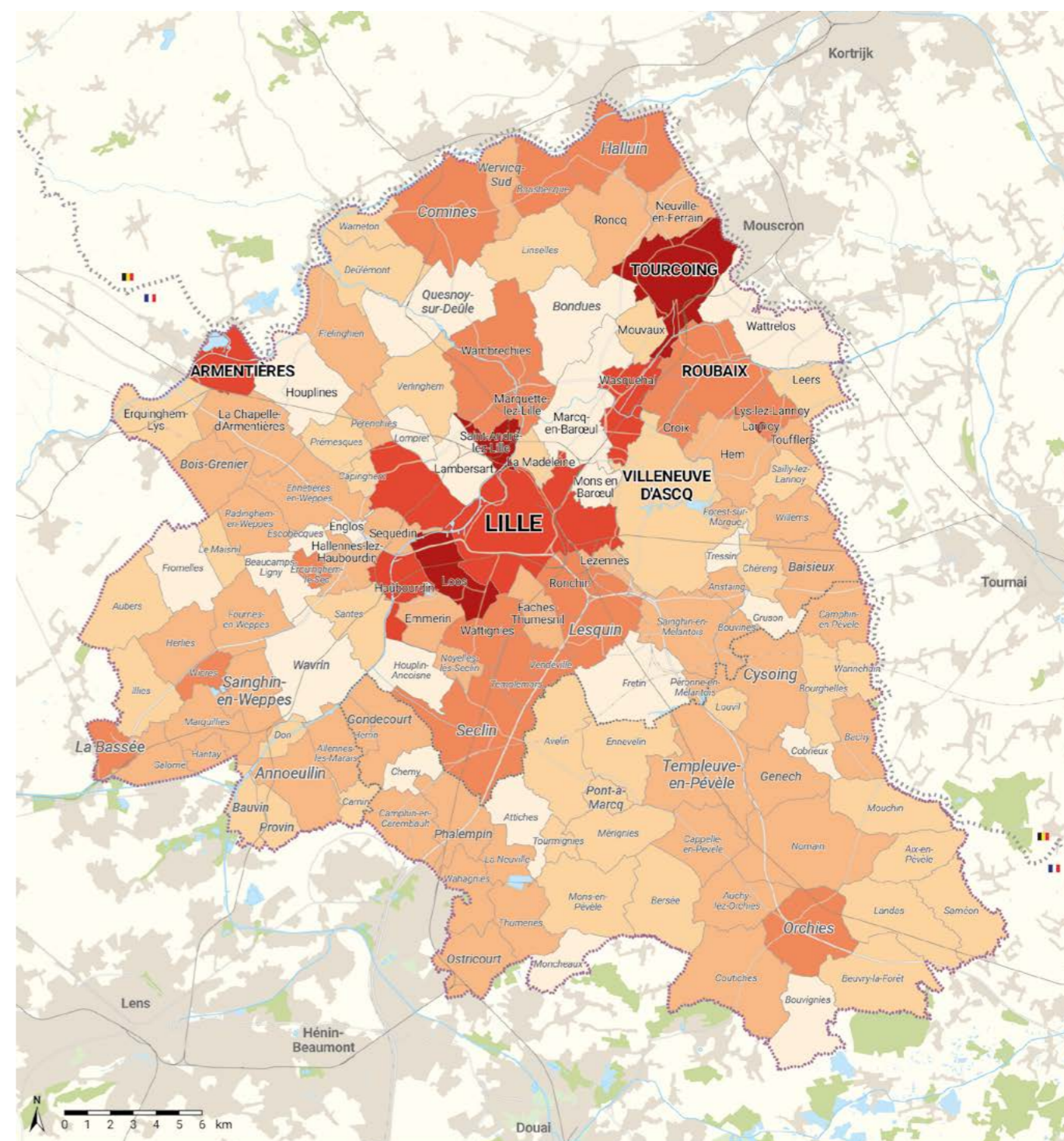
Quelques interprétations peuvent expliquer cette corrélation entre densité et densification, telles que l'attractivité résidentielle, la tension du marché immobilier, les obligations législatives (loi SRU), mais également le fait que les villes les plus denses ne peuvent se développer que par le renouvellement de leurs tissus urbains. Ce processus de déconstruction - reconstruction conduit souvent à construire plus dense (passage au collectif, verticalité...), dans une perspective d'optimisation.

## 4.4. UNE GÉOGRAPHIE ÉGALEMENT ORIENTÉE PAR LES PÔLES URBAINS ET L'ACCESSIBILITÉ

Globalement, la géographie de la densification des tissus urbains existants est équivalente à celle de la densification globale des communes : le phénomène s'intensifie pour les communes les plus denses notamment celles de l'agglomération et le long des axes routiers et ferrés principaux.

Seuls deux secteurs se différencient : celui des villes-jumelles de la Lys pour lesquelles la densification des tissus existants est moins forte que leur densification globale et les communes pévéloises situées le long de la voie ferrée Lille-Orchies, pour lesquelles le phénomène est plus fort. Ceci s'explique par un niveau de densité des extensions urbaines plus élevé pour les premières, les communes de la Lys, et moins élevé pour les secondes, celles de la Pévèle.

## DENSIFICATION DES TISSUS RÉSIDENTIELS DE 2008 ENTRE 2008 ET 2015



**Différence de densités (en logements par hectare) :**

- Inférieure à 0,2
  - Entre 0,2 et 0,4
  - Entre 0,5 et 0,9
  - Entre 1,0 et 1,9
  - Entre 2,0 et 3,0
  - Supérieure à 3,0
- CC Pévèle : +0,5  
 SCoT de Lille Métropole : +1,0  
 Métropole Européenne de Lille : +1,1

**Note de lecture :**  
Une valeur de +1,1 correspond à une augmentation de 1,1 logements par hectare, constaté en 2015 dans les tissus résidentiels de 2008.

**Armature urbaine du SCoT**

- LILLE** : Le cœur métropolitain et régional
- ROUBAIX** : Ville-centre d'agglomération
- Ronchin : Autre ville de l'agglomération
- Orchies : Ville d'appui
- Provin : Ville-relais
- Warmon : Ville et village durable

**Limites administratives**

- Frontière
- SCoT de Lille Métropole
- Limite des intercommunalités
- Limite communale

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008 - Fichiers fonciers DGFiP, 2019-2011 - SCOT de Lille Métropole / Traitement : ADULM 2020 ADULM - Avril 2021



# 5

## DES EXTENSIONS URBAINES CONTRASTÉES MAIS VECTRICES D'UNE DENSIFICATION PÉRIURBAINE

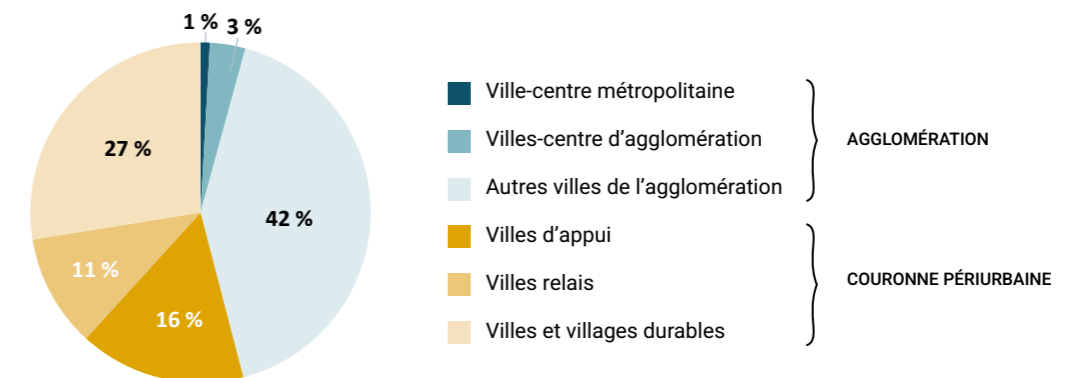
### 5.1. UN DÉVELOPPEMENT EN EXTENSION URBAINE DIFFUS ET AUX FRANGES DE L'AGGLOMÉRATION

Sur les 40 000 logements créés entre 2008 et 2015 sur le périmètre du SCOT, un quart, soit 10 000 logements, a été créé sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Pour moitié, ces logements se répartissent entre la couronne périurbaine et les communes d'agglomération. A noter que les autres villes de l'agglomération et les villes et villages durables rassemblent à eux seuls les trois quarts de la totalité des nouveaux logements créés en extension urbaine. Ces chiffres laissent donc apparaître que l'extension s'opère principalement en frange d'agglomération et dans les plus petites communes de la couronne périurbaine.

Nombre de logements construits entre 2008 et 2015 dans les nouvelles zones résidentielles

Sources : Occupation du sol 2008-2015, Fichiers fonciers 2011, 2017 ; Traitement : ADULM 2020

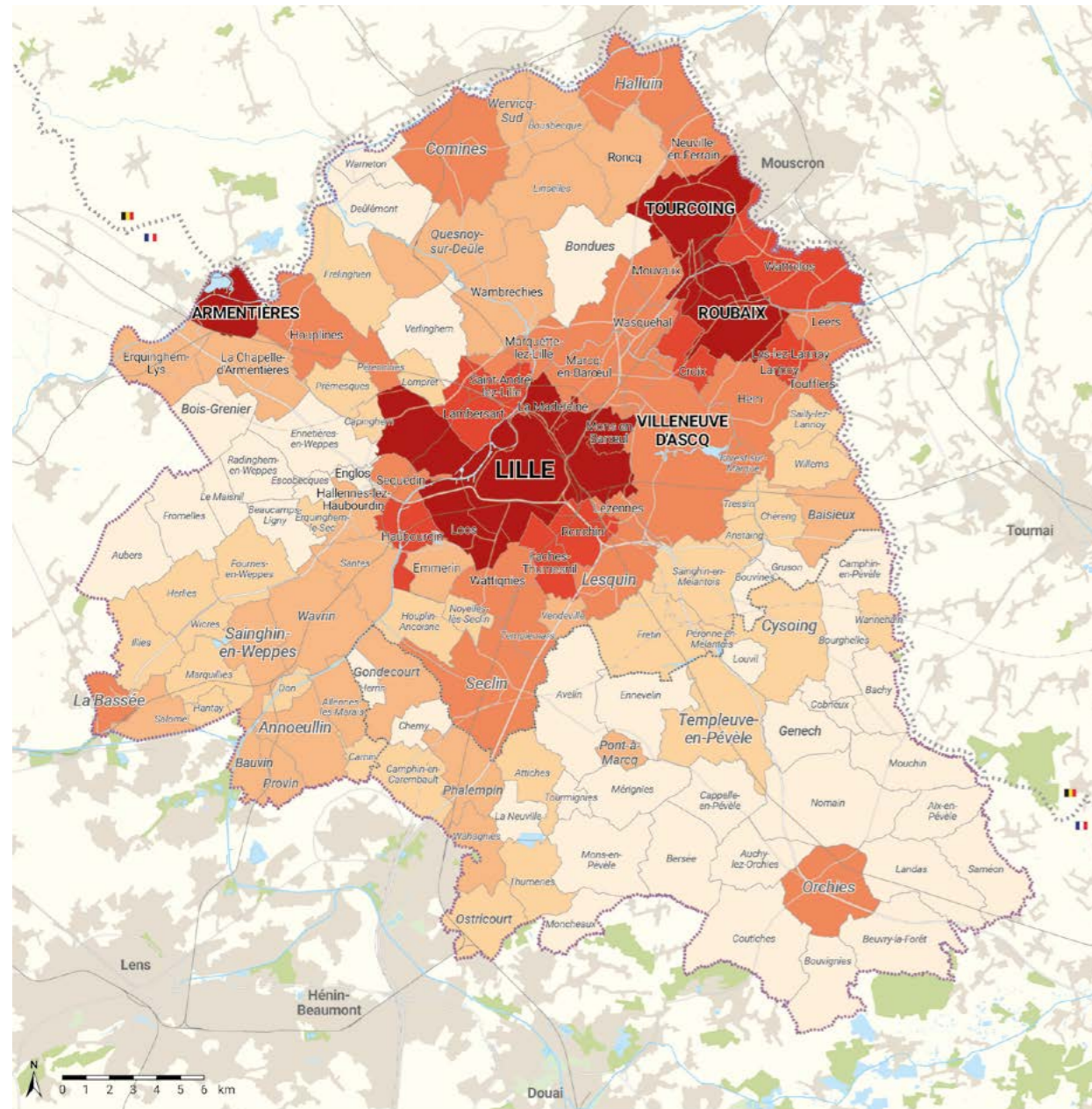




## 5.2. DES EXTENSIONS URBAINES PLUS ET MOINS DENSES QUE LES TISSUS EXISTANTS

Les extensions urbaines produites entre 2008 et 2015 se caractérisent par des niveaux de densité très variés. En comparant ces niveaux aux densités initiales des communes, on remarque des comportements différents en matière d'extension urbaine. Plus de la moitié des communes ont une différence importante entre leur densité initiale et celle de leurs extensions urbaines (de -5 logts/ha à +32 logts/ha), marquant ainsi une réelle rupture morphologique dans leurs tissus.

DENSITÉ DE LOGEMENTS DANS LES TISSUS RÉSIDENTIELS DE 2008



Nombre de logements par hectare :



Armature urbaine du SCoT

**LILLE** Le cœur métropolitain et régional  
**ROUBAIX** Ville-centre d'agglomération  
 Ronchin Autre ville de l'agglomération  
 Orchies Ville d'appui  
 Provin Ville-relais  
 Warneton Ville et village durable

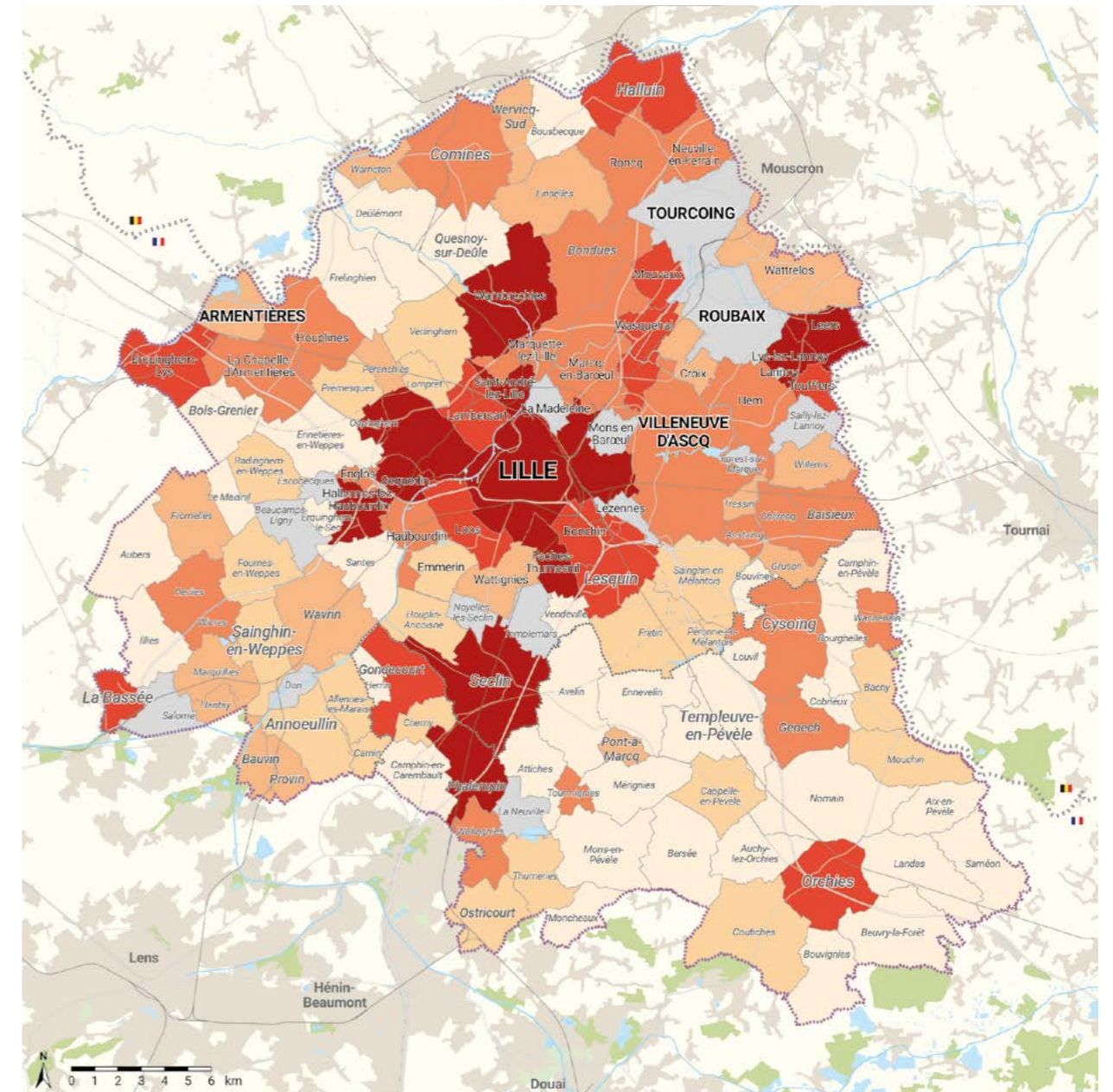
Limites administratives

Frontière  
 SCoT de Lille Métropole  
 Limite des intercommunalités  
 Limite communale

Note de lecture :  
 Une valeur de 32 signifie que, pour un hectare de tissu résidentiel en 2008, on dénombrait 32 logements.

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008 - Fichiers fonciers DGFIP, 2009-2011  
 SCOT de Lille Métropole / Traitement : ADULM 2020 ADULM - Avril 2021

DENSIFICATION DE LOGEMENTS DANS LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES RÉALISÉES ENTRE 2008 ET 2015



Nombre de logements par hectare :



Armature urbaine du SCoT

**LILLE** Le cœur métropolitain et régional  
**ROUBAIX** Ville-centre d'agglomération  
 Ronchin Autre ville de l'agglomération  
 Orchies Ville d'appui  
 Provin Ville-relais  
 Warneton Ville et village durable

Limites administratives

Frontière  
 SCoT de Lille Métropole  
 Limite des intercommunalités  
 Limite communale

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008-2015 - Fichiers fonciers DGFIP, 2015-2017  
 - SCOT de Lille Métropole / Traitement : ADULM 2020 ADULM - Avril 2021



Ce qui ressort de cette analyse est que, contrairement à l'idée communément admise, les extensions urbaines n'apparaissent pas aussi clairement comme une cause puissante de « dédensification ».

Certes, à l'échelle globale du SCOT, les extensions urbaines produites entre 2008 et 2015 comptent 8 logements en moins par hectare résidentiel par rapport à la ville existante en 2008. Néanmoins, à l'échelle des EPCI du SCOT, les constats divergent : si, sur le territoire de la MEL, l'urbanisation en extension est moins dense que sa densité initiale (-8,3 logts/ha), sur le territoire de la Communauté de communes Pévèle Carembault, l'urbanisation en extension est quant à elle plus dense (+1,9 logts/ha). Un chiffre particulièrement intéressant au regard du contexte périurbain de la communauté de communes, car il montre que celle-ci s'est densifiée par l'intermédiaire de ses extensions urbaines. Toutefois, le niveau bas de la densité initiale relative quelque peu l'effort de cette densification. De même, l'étude spécifique et plus approfondie des communes périurbaines de la MEL permettrait une comparaison plus cohérente avec la Communauté de communes Pévèle Carembault.

|                                      | Densité des tissus résidentiels créés entre 2008 et 2015 | Densité des tissus résidentiels en 2008 | Différence de logement par hectare |
|--------------------------------------|--|---|------------------------------------|
| <b>Pévèle Carembault</b>             | 11,5   | 9,6                                     | +1,9                               |
| <b>Métropole Européenne de Lille</b> | 23,9   | 32,3                                    | -8,3                               |
| <b>SCOT de Lille Métropole</b>       | 20,2   | 28,0                                    | -7,8                               |

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2009-2017 ; Traitement : ADULM 2020

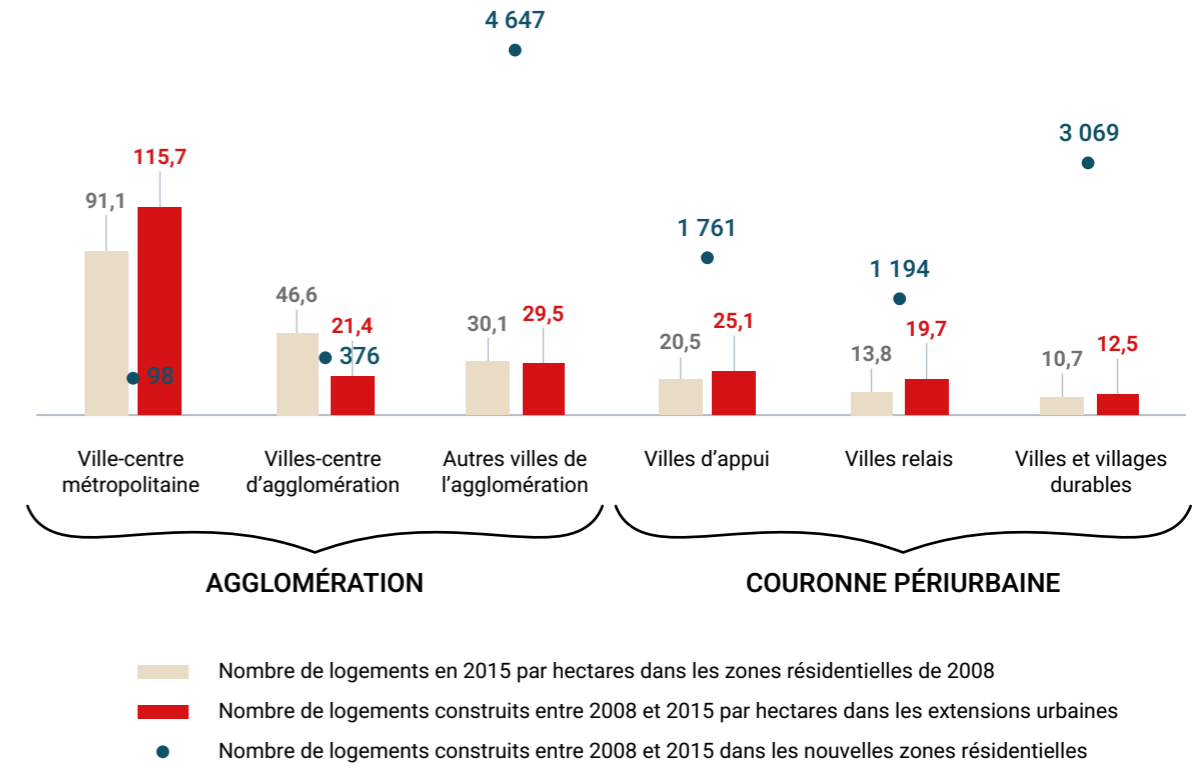
Au regard de l'armature urbaine du SCOT, les chiffres revisitent les idées reçues. En effet, toutes les communes de la couronne périurbaine produisent, en extension urbaine, de manière plus dense que leur densité initiale. Autrement-dit, la couronne périurbaine s'est densifiée, certes légèrement mais réellement et globalement. Cette densification à l'occasion des extensions urbaines témoigne des évolutions en cours. Même légère ou située dans les basses densités, une densification est un signal notable car la densité d'une opération nouvelle est moins appréciée en valeur absolue que par rapport à son contexte environnant. De même, il est à noter que ce phénomène périurbain est bien ancré car il concerne plus de la moitié des logements produits en extension urbaine.

Enfin, ce sont les autres villes d'agglomération qui génèrent une forte inertie en produisant 50 % des logements en extension du SCOT, à densité équivalente.

Toutefois, les conclusions doivent être relativisées par rapport au nombre très différent de logements produits selon les catégories de communes. À titre d'exemple, la ville-centre métropolitaine a produit 98 logements en extension soit 50 fois moins que les 4 647 logements livrés en extension dans les autres villes d'agglomérations.

### Différence de densité de logements entre les tissus résidentiels de 2008 et ceux apparus entre 2008 et 2015

Sources : Occupation du sol 2008, Fichiers fonciers 2011, 2017 ; Traitements : ADULM 2020



### 5.3. UNE DENSIFICATION PLUS FORTE QUAND L'EXTENSION URBAINE EST CONTRAINTE

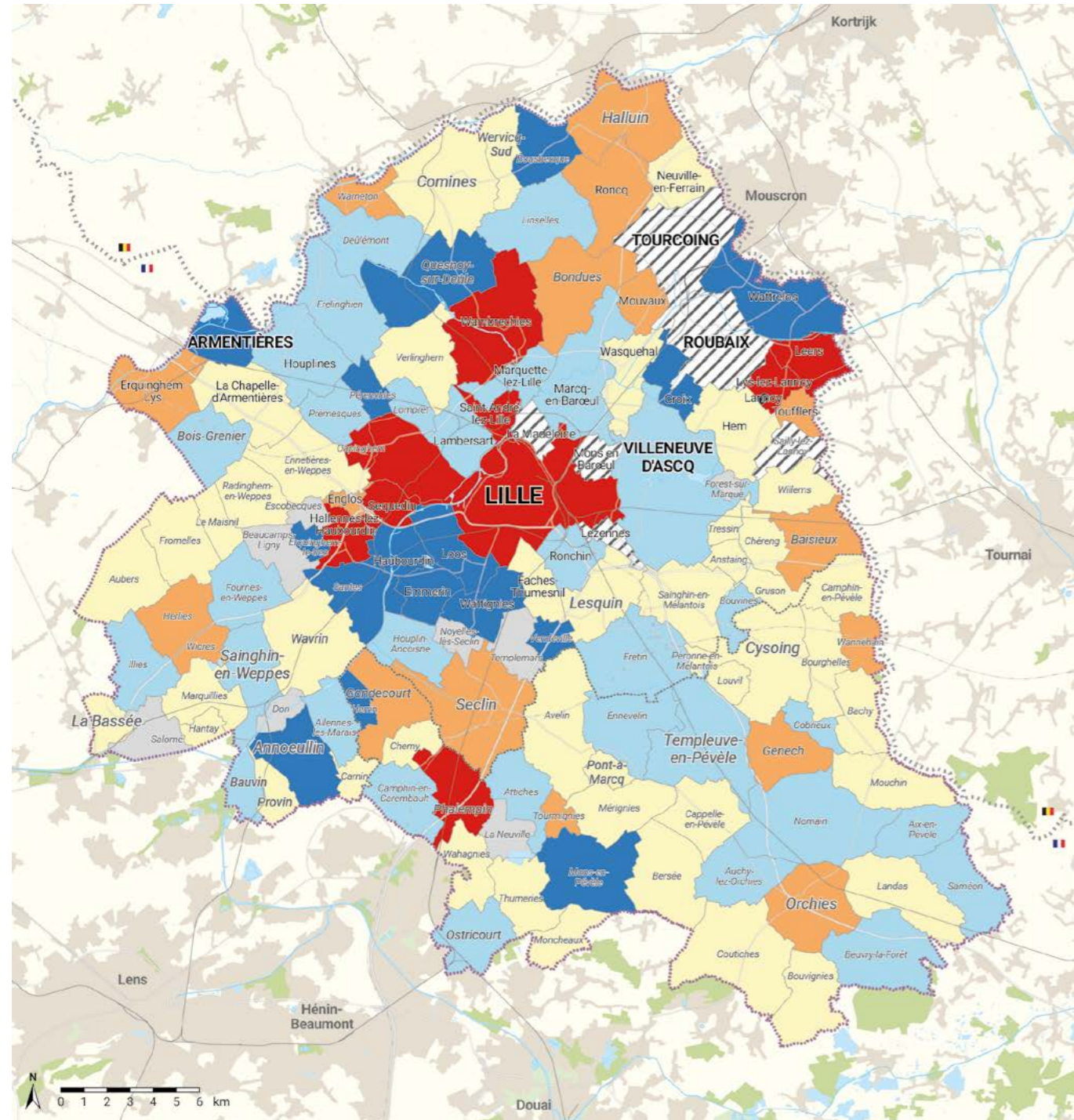
Les densités des extensions urbaines dessinent une géographie contrastée et hétérogène à l'échelle communale.

À la différence de la densification des tissus urbains existants, qui est presque exclusivement positive, la densification via les extensions oscille entre des valeurs négatives et positives selon les communes, de -5 logts/ha à +32 logts/ha.

Les communes qui densifient fortement par l'intermédiaire des extensions urbaines sont celles dont le gisement foncier en extension est réduit voire presque tari. On retrouve des communes de la première couronne lilloise et roubaisienne comme La Madeleine, Saint-André, Lambersart, Sequedin, Loos, Faches-Thumesnil, Lezennes, Croix et Lys-lez-Lannoy. Les extensions urbaines y affichent une densité qui dépasse de 30 logts/ha la densité des tissus existants (+30 logts/ha), bien que la production de logements soit faible en valeur absolue.

La « dédensification » via l'extension urbaine concerne différents secteurs, comprenant plusieurs communes. Les extensions urbaines affichent des densités jusqu'à 5 logts/ha inférieures aux densités des tissus existants (-5 logts/ha) alors que la production de logements est importante en valeur absolue. C'est le cas des communes de la Lys aval, d'Armentières à Deùlémont ; d'une partie des Weppes et de la Haute-Deùle, et du nord Orchésis.

**ÉCART DE DENSITÉ DE LOGEMENTS ENTRE LES TISSUS RÉSIDENTIELS APPARUS ENTRE 2008 ET 2015 ET LES TISSUS RÉSIDENTIELS DE 2008**



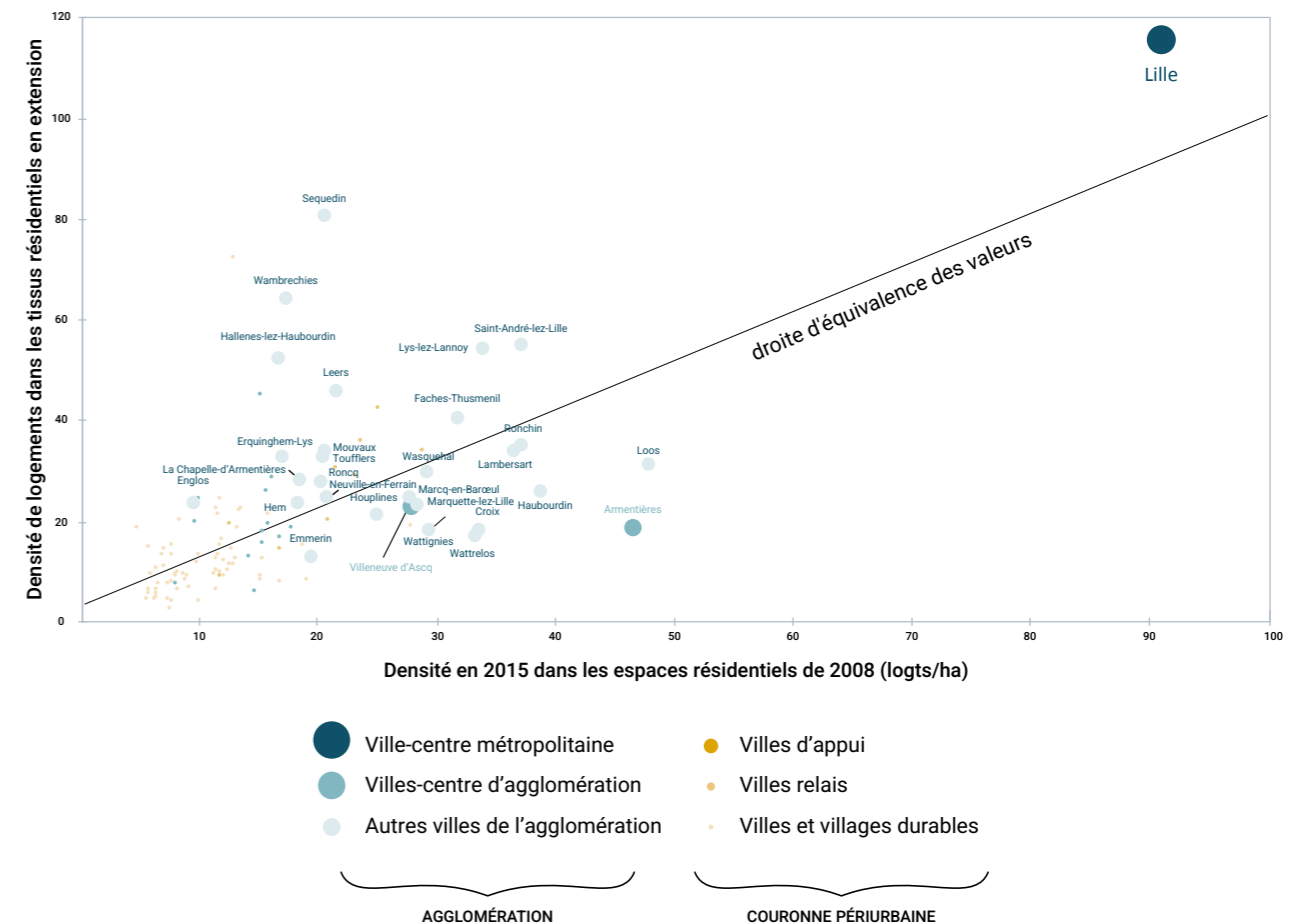
*Note de lecture : Une valeur de +1,9 signifie que la densité de logements dans les nouveaux tissus résidentiels est supérieure de 1,9 logements par hectare à la densité des tissus de 2008.*

Sources : Occupation du sol ADULM, 2008-2015 - Fichiers fonciers DGFiP, 2015-2017  
SCoT de Lille Métropole, 2017/ Traitement : ADULM 2020 ADULM - Avril 2021

La répartition en nuage de points (ville de Lille exclue), représentée sur le schéma ci-dessous, montre distinctement que la densification par l'intermédiaire des extensions urbaines s'étale sur des valeurs très différentes pour des communes pourtant de densité équivalente. Ceci laisse penser que le niveau de densification relève moins de facteurs géographiques (tels que la proximité des axes routiers et ferrés) que de choix politiques, urbanistiques, architecturaux et de la capacité à les mettre en œuvre.

Par ailleurs, en extension comme en renouvellement urbain, la densification s'opère en relation très étroite avec la densité contextuelle existante qui semble être la constante clé de l'équation de la densification. Ce constat plaide pour orienter les recherches sur les capacités à densifier toute la diversité des tissus urbains dans le cadre du respect de leurs caractéristiques. Ce principe a notamment été développé dans l'Atlas des tissus urbains produit par l'Agence de développement et d'urbanisme en 2017, explorant le potentiel d'optimisation des tissus dans toute leur diversité et dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques, et ce à l'échelle métropolitaine.

**Relation entre la densité résidentielle de 2008 et la densité résidentielle des extensions urbaines produites entre 2008 et 2015**





# 6

## **FORTES OU FAIBLES, LES DENSITÉS COMMUNALES AUGMENTENT SELON DES COEFFICIENTS SEMBLABLES**

Jusqu'ici, la densification a été étudiée en observant l'augmentation du nombre de logements au sein des espaces résidentiels. La densification peut aussi être analysée d'une autre manière, par exemple en étudiant le taux d'évolution d'une densité (coefficient multiplicateur d'une augmentation ou d'une diminution). Sous cet angle, nous remarquons que les densités, aussi diverses soient-elles (de moins de 10 à près de 100 logts/ha), augmentent selon des coefficients semblables, compris entre 6 % et 13 %, pour la moitié des communes du SCOT entre 2008 et 2015, une particularité qui s'observe déjà à partir des années 1980.

Si les densités augmentent de manière homogène, nous pouvons ajouter que le phénomène concourt à préserver les typologies communales et, en extrapolant, qu'il concourt aussi à la préservation des tissus urbains, voire à leur reproduction, juste un peu plus dense. Le pavillonnaire reste du pavillonnaire comme la ville constituée reste de la sorte, mais légèrement plus dense.

Cette évolution des densités au fil de l'eau peut s'expliquer par les contraintes foncières qui se renforcent, dans un contexte résidentiel attractif. Cela engendre une pression tendant à créer plus de logements dans les tissus afin de répondre à la demande, sans compromettre les caractéristiques de ces tissus, sur lesquelles repose la relation de confiance entre l'offre et la demande. Ainsi le phénomène est relativement mesuré, tributaire de la tolérance des tissus à se densifier sans changer de nature et de manière indirecte de la tolérance de ses habitants à les voir évoluer.

La question restante est de savoir si cet équilibre est suffisant pour remplir les objectifs fonciers des documents de planification. En l'occurrence, la projection précédemment détaillée montre que seuls 120 000 logements des 130 000 projetés du SCOT pourront être livrés si l'évolution des densités suit la tendance actuelle. Cette projection doit toutefois être relativisée par la non prise en compte de la production de logements issue de la réaffectation de tissus urbains non résidentiels.



# 7

## POUR UNE DENSIFICATION PLUS FORTE ET RESPECTUEUSE DU CONTEXTE

### LE PHÉNOMÈNE DE DENSIFICATION DE LA MÉTROPOLE LILLOISE (PÉRIMÈTRE SCOT) ENTRE 2008 ET 2015 EN QUELQUES POINTS-CLÉS

- Entre 2008 et 2015, 40 000 logements ont été produits dans la métropole lilloise selon un phénomène de densification (30 000 logements en renouvellement urbain et 10 000 logements en extension urbaine).
- La densité résidentielle est passée de 28 logts/ha en 2008 à 29,2 logts/ha en 2015, autrement dit, chaque hectare d'habitat du SCOT compte 1,2 logements supplémentaires.
- Le phénomène est global (95 % des communes sont concernées par la densification des tissus résidentiels, contre 40 % au début des années 1980) et il est croissant.
- La métropole recèle une grande diversité de tissus résidentiels dont l'éventail de densités varie de 5 à 91 logts/ha à l'échelle communale.
- Les extensions urbaines ont une densité moyenne de 20 logts/ha, soit 8 logts/ha moins denses que la densité moyenne du territoire (28 logts/ha).
- Plus de la moitié des logements produits en extension urbaine se situent dans les communes périurbaines selon une densité supérieure à celles des communes respectives.
- Une densification à peine suffisante pour atteindre l'objectif SCOT de production de 130 000 logements à l'horizon 2035.

### 7.1. LA DENSIFICATION EST RÉELLE MAIS EST-ELLE SUFFISANTE ?

Les chiffres et les cartographies présentés dans cette étude montrent que la métropole lilloise s'est densifiée entre 2008 et 2015. Cette densification est récente et rompt avec une période de statisme observée depuis les années 1980. Le phénomène est aussi en accélération sur les dernières années d'étude. Il est global et homogène sur l'ensemble du territoire métropolitain et engendre une action réelle d'économie d'artificialisation de sols naturels, agricoles et forestiers. Il est à noter que la densification se renforce selon l'offre d'accessibilité et l'importance des pôles du territoire.

Néanmoins, en projetant le phénomène observé entre 2008 et 2015 ainsi que son accélération sur la période du SCOT (2015-2035), nous remarquons que la densification doit se renforcer légèrement (de 28 logts/ha à 33 logts/ha en moyenne sur le territoire) pour remplir les objectifs résidentiels fixés par le SCOT.

Des projections plus fines nécessiteraient d'autres analyses en vue d'un développement urbain équilibré entre les besoins en matière de logements, de développement économique, d'équipements et d'espaces naturels et de récréation.

D'autres potentiels fonciers identifiés dans le SCOT, comme la densification des zones d'activités existantes, la transformation des grands pôles commerciaux périphériques en quartiers « mixtes », la division parcellaire, la densification « verticale » ou la diminution des surfaces et espaces publics dédiés au stationnement, non approfondis ici, pourraient apporter des réponses supplémentaires.

Dans un premier temps, la nouvelle version de la base OccSol disponible fin 2021 permettra de mettre à jour la présente étude jusqu'à 2020 et d'observer l'évolution des tendances. Enfin, les mises en application du SCOT en 2017 suivi du PLU2 de la MEL fin 2019, engagés pour l'optimisation du foncier, devraient porter leurs fruits en matière de densification. Le futur « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) devrait aussi engager plus nettement les prochaines générations de documents d'urbanisme sur la question de la densité.

Il semble également que la densification est solidement corrélée à la densité initiale des tissus urbains. Si l'on constate que la densification est plus forte au plus un tissu est dense, à l'inverse on constate une forme de reproduction des faibles densités, très présentes sur le territoire.

Les chiffres montrent également que, contrairement aux pré-supposés courants, les extensions urbaines ont été vectrices d'une densification des communes périurbaines. Cela doit néanmoins être relativisé au vu des faibles densités initiales du tissu périurbain.





## 7.2. D'UNE DENSIFICATION AU FIL DE L'EAU À UNE DENSIFICATION ENGAGÉE

Incontestablement, la densification observée correspond à un phénomène qui se développe au fil de l'eau selon l'attractivité résidentielle du territoire, la tension du marché immobilier et les restrictions croissantes en matière d'extension urbaine. L'insuffisance du phénomène, à laquelle s'ajoute la question de son encadrement et de sa mise en forme qualitative, appellent à intégrer le sujet de la densification dans les politiques d'aménagement autant que dans les outils de leur mise en œuvre.

La particularité observée d'une augmentation uniforme des densités, qu'elles soient fortes ou faibles, selon des coefficients très proches, interroge sur les moyens et la manière d'orchestrer des ruptures de densités pour atteindre les objectifs fonciers des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) puis du futur « Zéro Artificialisation Nette ». À *contrario*, dans un contexte de consultation et de mobilisation citoyennes croissantes sur le développement de la ville, ces ruptures de densités ne peuvent exister sans un travail poussé et concerté sur « les densités acceptables ». La densité repose sur deux appuis : l'un lié aux pleins et l'autre aux vides, autrement dit le bâti et les aménités compensatrices qui l'accompagnent (espace libre, privé et public). Si le premier est particulièrement étudié depuis plusieurs décennies, son acceptation attend encore la prise en compte du second, sans quoi la densité restera un sujet clivant et source de méfiance, que la situation sanitaire actuelle renforce inexorablement.



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

+33 (0)3 20 63 33 50 / [agence@adu-lille-metropole.org](mailto:agence@adu-lille-metropole.org)  
Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

  [adulm59](#)  [adulm](#)  
[adu-lille-metropole.org](http://adu-lille-metropole.org)