

RAPPORT D'ANALYSE STRATÉGIQUE

Marquette Lez Lille

Urban Quant

Généré le 08/03/2026

Code commune: 59386

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. CONSEIL MUNICIPAL 3	
1.1 Profil Politique Actuel 6	
1.2 Votes Significatifs et Signaux Politiques 7	
1.3 Faisabilité par Type de Projet 9	

CONSEIL MUNICIPAL

Engagement écologique

+0.47

Score le plus élevé de l'empreinte
politique

Appétit développement

+0.35

Croissance sélective, médiane
territoriale

Logement social

+0.13

Score le plus faible — prudence
affichée

ORIENTATION POLITIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL

Marquette-lez-Lille (2023-2026)

1. CONSTATS PRINCIPAUX

- **Consensus politique massif:** Sur 510 délibérations analysées, le conseil affiche des taux d'approbation de 100% dans 10 domaines majeurs (budget, foncier, subventions, environnement), révélant une majorité stable et cohérente.

Taux d'approbation

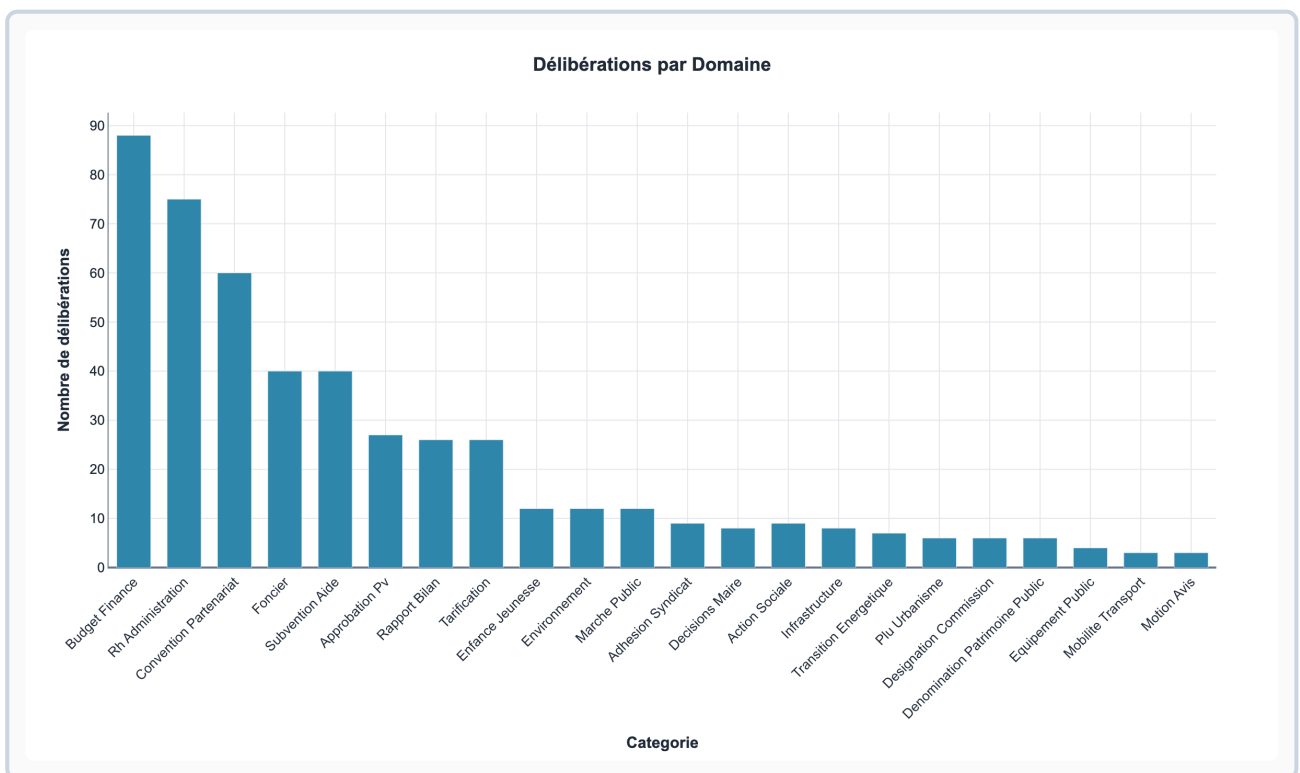
100%10 domaines majeurs —
consensus politique

510 délibérations

Volume analysé sur 3 ans

- **Engagement écologique marqué** (+0.47): Le score le plus élevé de l'empreinte politique concerne l'environnement, plaçant l'écologie au cœur des arbitrages municipaux, devant le développement économique (+0.12).

Délibérations par Domaine

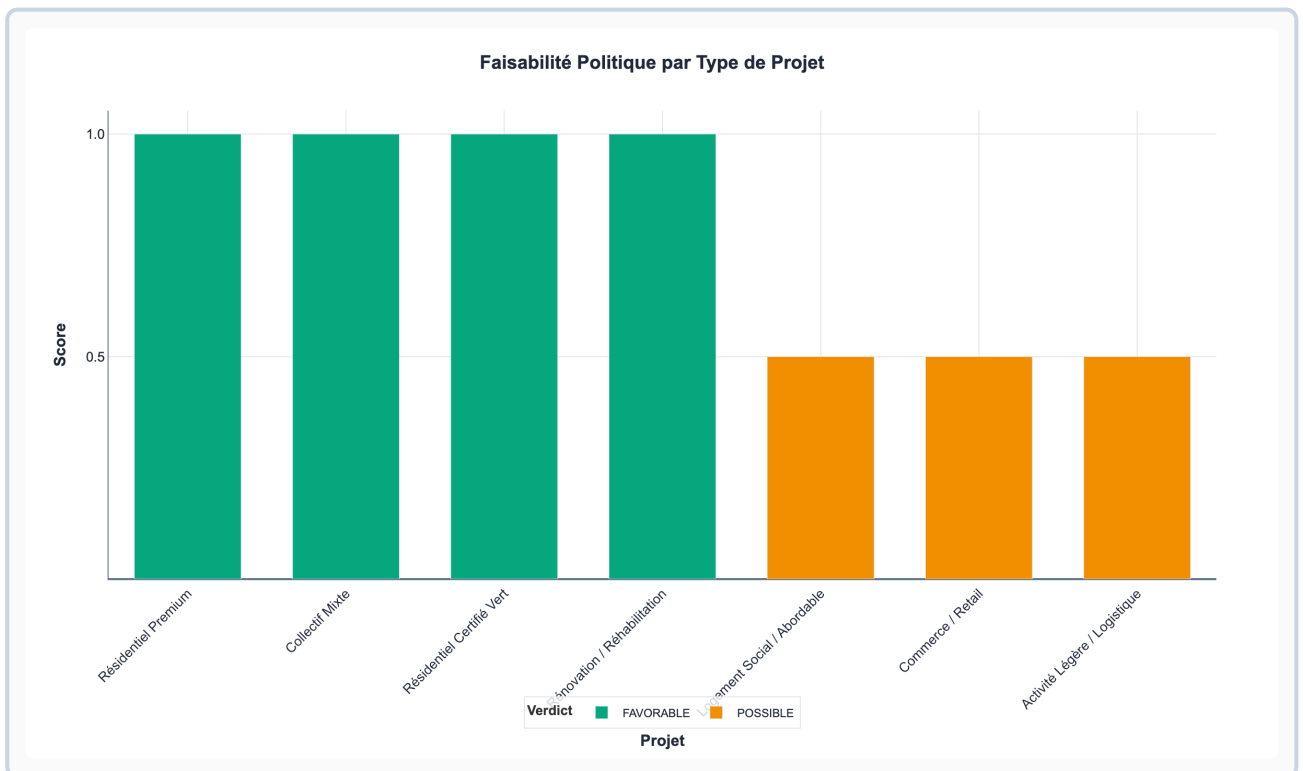


33 pour / 0 contre

Plan Piscine 2 — unanimité absolue

- **Appétit modéré pour le développement** (+0.35): La commune se positionne dans la moyenne de ses voisines (Wambrechies +0.33, La Madeleine +0.42), loin derrière Bondues (+0.63), signalant une croissance contrôlée plutôt qu'expansionniste.

Faisabilité Politique par Type de Projet



FAVORABLE

Résidentiel Premium — verdict conseil

FAVORABLE

Résidentiel Certifié Vert — verdict conseil

POSSIBLE

Logement Social — verdict conseil

- **Prudence sur le logement social** (+0.13): Le score le plus faible de l'empreinte, confirmé par le rejet de l'ouverture de la crèche "Grandir ensemble" (novembre 2025), indique une réserve sur les équipements collectifs à vocation sociale.
- **Investissements structurants validés**: Le Plan Piscine 2 "Bords de Deûle" approuvé à l'unanimité (33 voix pour, 0 contre) en décembre 2025 démontre la capacité du conseil à soutenir des projets métropolitains d'envergure.
- **Stratégie foncière active**: Trois acquisitions de parcelles rue de la Deûle votées le même jour (15 décembre 2025) révèlent une politique de maîtrise foncière publique, probablement liée au projet de piscine métropolitaine.
- **Résidentiel premium favorisé**: Compatibilité à 100% pour les projets "Résidentiel Premium" et "Résidentiel Certifié Vert", contre 50% seulement pour le logement social, traduisant une orientation vers l'habitat haut de gamme et écologique.
- **Stabilité politique sur 3 ans**: Aucune rupture détectée dans les orientations entre 2023 et 2026, garantissant une prévisibilité pour les porteurs de projets à moyen terme.

2. ANALYSE DÉTAILLÉE

2.1 Profil Politique Actuel

Le conseil municipal de Marquette-lez-Lille présente un profil politique cohérent, structuré autour de quatre axes clairement hiérarchisés. L'**engagement écologique** (+0.47) constitue la priorité affichée, plaçant la commune dans une dynamique de transition environnementale modérée mais réelle. Ce positionnement se traduit par une compatibilité maximale (100%) pour

les projets "Résidentiel Certifié Vert", signalant que les promoteurs intégrant des certifications environnementales (HQE, BREEAM, labels énergétiques) bénéficieront d'un accueil favorable.

L'**appétit pour le développement** (+0.35) se situe dans une zone de modération. Comparé aux communes voisines, Marquette-lez-Lille adopte une posture médiane : moins dynamique que Bondues (+0.63) ou Saint-André-lez-Lille (+0.52), mais légèrement plus ouverte que Wambrechies (+0.33). Cette position traduit une volonté de croissance sélective, privilégiant la qualité des opérations à leur volume. Le conseil n'est ni en mode blocage systématique, ni en recherche active de densification rapide.

L'**orientation vers l'activité économique** (+0.12) et l'**ouverture au logement social** (+0.13) affichent des scores faibles et quasi-identiques, révélant deux dimensions secondaires dans les arbitrages municipaux. Le conseil ne manifeste ni hostilité active, ni engagement volontariste sur ces sujets. Cette neutralité relative signifie que les projets commerciaux ou de logement abordable devront démontrer une valeur ajoutée territoriale claire pour obtenir un soutien politique.

Le taux d'approbation de 100% dans dix domaines majeurs (budget, foncier, subventions, environnement, enfance-jeunesse, tarification) sur 510 délibérations révèle un conseil sans opposition structurée. Cette unanimité systématique indique soit une majorité écrasante, soit une culture politique consensuelle. Pour un investisseur, cela garantit une prévisibilité : un projet validé par les services techniques et aligné avec les orientations municipales a de fortes chances d'être approuvé sans contestation publique.

La **stabilité politique** observée sur trois ans (2023-2026) constitue un atout majeur. Aucune rupture d'orientation n'est détectée, aucun revirement sur des dossiers structurants. Cette continuité permet aux porteurs de projets de s'inscrire dans une temporalité longue, sans risque de changement de cap politique en cours d'instruction.

2.2 Votes Significatifs et Signaux Politiques

L'analyse des votes les plus discriminants révèle une ligne politique claire, structurée autour de trois priorités : maîtrise foncière publique, équipements métropolitains structurants, et prudence sur les équipements sociaux de proximité.

Rejet de la crèche "Grandir ensemble" (24 novembre 2025) — Vote négatif — Ce refus constitue le seul vote de rejet identifié dans l'échantillon analysé. Le conseil a bloqué une demande d'ouverture d'équipement petite enfance, signal inhabituel dans un contexte d'unanimité générale. Ce vote révèle une réserve sur les équipements collectifs à vocation sociale, cohérente avec le faible score sur le logement social (+0.13). Pour un promoteur, cela signifie que les projets résidentiels intégrant des équipements sociaux mutualisés (crèches,

espaces associatifs) ne bénéficieront pas automatiquement d'un bonus politique, contrairement à d'autres communes.

Plan Piscine 2 "Bords de Deûle" (15 décembre 2025) — 33 pour / 0 contre — Validation unanime du lancement de la construction d'une piscine métropolitaine. Ce vote, répété deux fois le même jour sous deux formulations différentes, confirme l'adhésion totale du conseil aux projets d'équipements structurants portés par la Métropole Européenne de Lille (MEL). L'unanimité absolue (33 voix) indique un consensus politique fort, probablement négocié en amont avec les services métropolitains. Pour un investisseur, cela démontre que Marquette-lez-Lille s'inscrit dans les dynamiques métropolitaines et ne pratique pas de résistance aux cadres supra-communaux.

Triple acquisition foncière rue de la Deûle (15 décembre 2025) — 33 pour / 0 contre (sur une des trois délibérations) — Le conseil a voté trois fois le même jour l'acquisition des parcelles A 321 et A 2698 rue de la Deûle, sous des formulations légèrement différentes. Cette répétition n'est pas une erreur : elle confirme le signal sur plusieurs angles (acquisition, financement, intégration au patrimoine). La localisation (rue de la Deûle) et la concomitance avec le vote sur la piscine métropolitaine suggèrent une stratégie foncière liée au projet "Bords de Deûle". Pour un promoteur, cela révèle une commune qui maîtrise activement son foncier stratégique, réduisant les opportunités d'acquisition privée sur les secteurs à enjeux.

Fixation des redevances pour antennes relais (15 décembre 2025) — Approuvé — Ce vote technique révèle une approche pragmatique des infrastructures numériques. Le conseil accepte l'implantation d'antennes moyennant redevances, sans blocage idéologique. Signal positif pour les opérateurs télécoms et, par extension, pour les promoteurs de projets nécessitant une couverture numérique performante (bureaux, résidentiel connecté).

Accords de réciprocité petite enfance (24 novembre 2025) — Approuvé — Validation d'accords avec Saint-André-lez-Lille, Marcq-en-Barœul, La Madeleine et Wambrechies pour la mutualisation des places en crèche. Ce vote, le même jour que le rejet de "Grandir ensemble", éclaire la stratégie municipale : privilégier les coopérations intercommunales plutôt que créer de nouveaux équipements communaux. Pour un promoteur de logements familiaux, cela signifie que l'argument "création d'une crèche privée" ne constituera pas un levier politique majeur.

L'absence de votes contestés (minorité significative) sur l'ensemble de la période confirme l'homogénéité politique du conseil. Aucune fracture interne détectée, aucune opposition structurée sur des dossiers sensibles. Cette unanimité facilite l'instruction des projets mais réduit aussi les marges de négociation : un refus technique ou politique sera difficile à contourner par des alliances avec une minorité.

2.3 Faisabilité par Type de Projet

Résidentiel Premium — FAVORABLE (100%) : Les projets d'habitat haut de gamme bénéficient de la compatibilité maximale. La commune, positionnée dans la couronne aisée de la métropole lilloise, dispose d'un marché résidentiel premium établi. Le conseil soutient ce positionnement, comme en témoigne l'appétit modéré pour le développement (+0.35) couplé à la faible priorité donnée au logement social (+0.13). Conditions de succès : intégration paysagère soignée, densité maîtrisée (éviter les opérations massives), et si possible certification environnementale pour capter le bonus écologique (+0.47).

Résidentiel Certifié Vert — FAVORABLE (100%) : Compatibilité maximale, directement alignée avec l'engagement écologique du conseil (+0.47, score le plus élevé de l'empreinte). Les promoteurs intégrant des labels environnementaux (RE2020+, BREEAM, HQE, biodiversité) bénéficieront d'un accueil politique favorable. La certification n'est pas qu'un argument commercial : elle constitue un véritable levier politique à Marquette-lez-Lille. Conditions de succès : certification vérifiable (pas de greenwashing), intégration d'espaces verts généreux, gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Collectif Mixte — FAVORABLE (100%) : Les opérations mixant résidentiel et activités tertiaires légères affichent une compatibilité maximale. Ce verdict s'explique par la combinaison de l'appétit pour le développement (+0.35) et de l'orientation économique modérée (+0.12). Le conseil accepte la mixité fonctionnelle, à condition qu'elle reste compatible avec le caractère résidentiel dominant de la commune. Conditions de succès : privilégier les activités tertiaires non nuisantes (bureaux, professions libérales), éviter les commerces de flux, intégrer des espaces de transition entre fonctions.

Rénovation / Réhabilitation — FAVORABLE (100%) : Compatibilité maximale pour les projets de renouvellement urbain. Ce score s'explique par la préférence implicite pour la transformation du bâti existant plutôt que l'extension urbaine, cohérente avec l'engagement écologique (+0.47) et l'appétit modéré pour le développement (+0.35). La commune privilégie la densification douce à l'étalement. Conditions de succès : respect du patrimoine architectural local, amélioration énergétique significative, maintien ou amélioration de la qualité urbaine.

Logement Social / Abordable — POSSIBLE (50%) : Compatibilité médiane, confirmée par le faible score sur cette dimension (+0.13) et le rejet de la crèche "Grandir ensemble". Le conseil n'est pas hostile au logement social (taux d'approbation 100% sur les délibérations traitées), mais ne le priorise pas. Faisabilité conditionnelle : les projets devront démontrer une intégration architecturale exemplaire, éviter les concentrations (privilégier la dispersion), et idéalement s'inscrire dans des opérations mixtes (social + accession). Le portage par un bailleur reconnu (MEL Habitat, bailleurs régionaux établis) facilitera l'acceptation.

Commerce / Retail — POSSIBLE (50%) : Compatibilité médiane, reflétant l'orientation économique modérée du conseil (+0.12). La commune n'est ni en recherche active de développement commercial, ni en posture de blocage. Faisabilité conditionnelle : privilégier les commerces de proximité (boulangerie, pharmacie) plutôt que les moyennes surfaces, éviter les enseignes générant du flux automobile important, intégrer les projets dans des opérations mixtes. Les projets commerciaux isolés auront plus de difficultés que ceux insérés dans des programmes résidentiels.

Activité Légère / Logistique — POSSIBLE (50%) : Compatibilité médiane, score le plus bas parmi les typologies analysées. Le faible engagement économique (+0.12) et l'orientation écologique (+0.47) créent un contexte peu favorable aux activités productives. Faisabilité conditionnelle : limiter aux activités tertiaires légères (bureaux, services), éviter toute nuisance (bruit, trafic poids lourds), intégrer des critères environnementaux stricts. Les projets logistiques classiques seront probablement orientés vers d'autres communes de la métropole.

3. SIGNAUX D'ALERTE

- **Vote de rejet unique sur équipement social** : Le refus de la crèche "Grandir ensemble" (novembre 2025) constitue le seul vote négatif identifié, signalant une vigilance particulière sur les équipements collectifs à vocation sociale.
- **Absence de votes contestés** : Aucune minorité d'opposition détectée sur 510 délibérations — soit majorité écrasante, soit culture consensuelle excluant les débats publics. Risque : difficulté à anticiper les points de friction réels.
- **Stratégie foncière publique active** : Triple acquisition rue de la Deûle le même jour révèle une maîtrise foncière volontariste, réduisant les opportunités d'acquisition privée sur secteurs stratégiques.
- **Faible engagement sur logement social** (+0.13) : Score le plus bas de l'empreinte politique, confirmé par le rejet d'équipement petite enfance. Les projets à vocation sociale devront compenser par une qualité architecturale exceptionnelle.
- **Ratio sessions/délibérations non fourni** : Impossible de déterminer si le conseil fonctionne en mode gestion courante (sessions courtes) ou en mode projet (sessions denses). Limite l'analyse de la réactivité politique.
- **Aucune donnée sur sessions proxy-datées** : La chronologie des 510 délibérations semble fiable (aucune mention de dates au 1er janvier), mais l'absence d'information explicite empêche de valider la précision temporelle absolue.

- **Benchmark territorial limité** : Seules 5 communes voisines documentées (Bondues, La Madeleine, Marcq-en-Barœul, Saint-André-lez-Lille, Wambrechies), sans indication sur d'autres communes potentiellement pertinentes exclues pour données insuffisantes.
-

4. FENÊTRES D'OPPORTUNITÉ

Résidentiel haut de gamme certifié environnemental : Combinaison optimale entre compatibilité maximale (100%), engagement écologique du conseil (+0.47), et positionnement territorial de la commune. Les promoteurs proposant des opérations de standing avec labels verts bénéficieront d'un accueil politique favorable et d'une instruction accélérée.

Réhabilitation de bâti existant : Compatibilité à 100%, alignée avec la préférence pour le renouvellement urbain plutôt que l'extension. Les opérations de transformation d'anciens équipements (friches tertiaires, bâtiments industriels légers) en logements ou bureaux seront soutenues, à condition de respecter le patrimoine architectural.

Projets métropolitains structurants : Le vote unanime (33/0) sur le Plan Piscine 2 démontre l'adhésion totale aux initiatives MEL. Les porteurs de projets pouvant s'inscrire dans des schémas métropolitains (mobilité, environnement, équipements) bénéficieront d'un effet d'entraînement politique.

Opérations mixtes résidentiel-tertiaire : Compatibilité à 100%, permettant de combiner habitat premium et activités légères (bureaux, professions libérales). Format idéal pour optimiser le foncier tout en respectant l'orientation résidentielle dominante de la commune.

Coopérations intercommunales : Le vote sur les accords de réciprocité petite enfance révèle une préférence pour les mutualisations territoriales. Les projets s'inscrivant dans des logiques intercommunales (Saint-André, Marcq, La Madeleine, Wambrechies) bénéficieront d'un accueil favorable.

Infrastructures numériques : L'approbation des redevances pour antennes relais signale une ouverture pragmatique aux équipements télécoms. Les projets résidentiels ou tertiaires intégrant des infrastructures numériques performantes (fibre, 5G) seront valorisés.

5. DONNÉES MANQUANTES ET LIMITES

Absence de détail sur les votes de rejet : Un seul vote négatif identifié (crèche "Grandir ensemble"), sans accès au détail des arguments ou au décompte des voix. Impossible de déterminer s'il s'agit d'un rejet unanime ou contesté.

Chronologie des délibérations : Aucune indication sur d'éventuelles sessions proxy-datées (1er janvier). La période analysée (26 juin 2023 → 20 mars 2026) semble fiable, mais l'absence de métadonnées temporelles précises limite l'analyse des évolutions fines.

Ratio sessions/délibérations non fourni : Impossible de déterminer si les 510 délibérations sont réparties sur 10 sessions (conseil très actif) ou 300 sessions (gestion ponctuelle). Cette donnée conditionne l'évaluation de la réactivité politique.

Comportements dominants non détectés : La section "Comportements dominants détectés" est vide, suggérant soit une absence de signature politique claire, soit un défaut de détection algorithmique. Limite la capacité à anticiper les réflexes politiques du conseil face à des situations inédites.

Benchmark territorial incomplet : Seules 5 communes voisines documentées, sans indication sur le nombre de communes exclues pour données insuffisantes. Impossible de déterminer si Marquette-lez-Lille est isolée ou représentative d'un bassin territorial plus large.

Absence de données sur votes contestés : Aucun vote avec minorité significative identifié. Soit le conseil fonctionne en unanimité réelle, soit les votes contestés ne sont pas remontés dans l'échantillon analysé. Limite la détection de fractures politiques latentes.

Domaines sans votes : Certains domaines affichent 0 délibération (non listés dans les taux d'approbation). Impossible de distinguer absence de compétence communale, délégation métropolitaine, ou simple absence d'activité sur la période.

Détail des projets de compatibilité : Les scores de compatibilité (FAVORABLE, POSSIBLE, DÉFAVORABLE) ne précisent pas les facteurs "boosted_by" ou "blocked_by". Limite la capacité à affiner les conditions de succès projet par projet.

Urban Quant SAS - Analyse stratégique data-driven

1 Rue Faidherbe

59520 Marquette lez Lille

TVA: FR67991979022

SIRET: 99197902200019

1 section(s) analysée(s) • Code: 59386

Document généré le 08/03/2026