

**Quels projets pour des territoires périurbains en mouvement ?
Les processus de « capacity building » comme leviers d'action**

**Which projects for suburban territories?
Capacity building processes as levers for action**

Marion Serre

Architecte, docteur en architecture et enseignante à l'ENSA-Marseille
Unité de recherche Project[s]
mjo.serre@gmail.com

Rémy Vigneron

Urbaniste, docteur en architecture
Lab In Vivo
remy.vigneron@lab-invivo.eu

Résumé court – français

Dans le cadre du programme de recherche européen CAPA-CITY financé par l'ENSUF, des équipes de chercheurs issus de trois pays différents (France, Belgique et Danemark) interrogent les processus de *capacity building* comme des leviers d'action pour mettre en projet les territoires périurbains. L'hypothèse est que l'une des conditions primordiales pour envisager ces transformations reposerait sur la construction de compétences collectives (Ubels & al., 2010; Elbakidze & al., 2015), partagées entre les acteurs institutionnels, les professionnels de l'urbain et les habitants. Nous proposons ici de détailler deux des procédures de recherche-action en cours menées en France. Elles apporteront des éléments de réponse aux deux questions suivantes :

- Comment mettre le projet individuel au service du collectif et, plus largement, du commun ?
- Comment passer d'une échelle de projet à une autre, en l'occurrence du projet de maison individuelle au projet lotissement, puis au projet de quartier ?

Mots clés : renouvellement (péri)urbain, compétences collectives, recherche action, participation, bimby

Résumé court – anglais

Within the framework of the European research program CAPA.CITY (financed through the call for proposals ENSUF), three scientific teams from France, Denmark and Belgium question capacity building processes to become powerful levers for projects in suburban neighborhoods. The hypothesis is that one of the essential conditions for such transformations rest on the building of collective capacities (Ubels & al., 2010; Elbakidze & al., 2015), shared between institutional, professional and civil actors of suburban areas. In this paper, we propose to develop two action-researches of the CAPA.CITY program, both driven in France. They will provide some answers to the following questions :

- How could we put the individual project at the service of the collective and, more importantly, of the common ?

- How could we articulate the scales of project: from detached house projects to subdivision projects and, finally, to neighborhood project ?

Keywords : suburban retrofitting, capacity building, action research, participation, bimby

Résumé long

Une approche opérationnelle des marchés du périurbain (Vilmin, 2012) montre que la production de maisons individuelles repose principalement sur deux types de filières : la filière organisée représentée par les professionnels (promoteurs et micropromoteurs) et la filière libre constituée par les particuliers autopromoteurs. Une des conséquences induites de ces modes de productions conduit à une fabrication « au coup par coup », en fonction des opportunités foncières. Ainsi tributaires de l'action privé, ses territoires continuent à se développer tout azimut et à susciter la controverse. D'un côté, de nombreuses études dénoncent le gaspillage des terres, l'artificialisation des sols, l'augmentation des coûts liés aux infrastructures et aux réseaux, l'intensification des déplacements motorisés, l'individualisme ou encore l'absence de mixité sociale de ces tissus (Charmes, 2014 ; Pinson, 2017). De l'autre, différents chercheurs révèlent les qualités écologiques (Frileux, 2013), sociales (Dodier, 2012), architecturales et urbaines (Bonnet, 2015) de cette ville émergente (Dubois-Taine & Chalas, 1997) qui est en quête d'un projet porteur de sens (Vannier, 2011) et éventuellement devenir un levier de la ville durable (PUCA, 2013).

Faire émerger des scènes de débat public à différentes échelles

Malgré la montée en puissance de ce dernier courant de pensée, l'action publique au sein de ces territoires privés reste un défi difficile à relever. En effet, bien que la loi ALUR (2014) ait considérablement modifié les Plans Locaux d'Urbanisme pour favoriser la densification des tissus existants, les territoires périurbains semblent encore caractéristiques d'un « vide de projet » (Vanier, 2011) ou du moins d'une difficulté à être mis en projet. Si les injonctions ne font pas progresser le débat, il devient nécessaire d'inventer d'autres manières de mettre ces territoires en projet. Dans le cadre du programme de recherche européen¹ CAPA-CITY² financé par l'ENSUF³, des équipes de trois pays différents (France, Belgique et Danemark) interrogent les processus de *capacity building* comme des leviers d'action dans les territoires périurbains. L'hypothèse est que l'une des conditions primordiales pour envisager ces transformations reposerait sur la construction de compétences collectives, partagées entre les acteurs institutionnels, les professionnels de l'urbain et les habitants. Pour mettre à l'épreuve ce questionnement, l'équipe scientifique expérimente la création d'espaces de négociation et d'apprentissage mutuels (Callon & al., 2001) entre des intérêts individuels, des intérêts collectifs et des intérêts commun, de manière à ce que les compétences des différents acteurs (habitants, professionnels, institutionnels), individuelles et collectives, soient connues, reconnues et mises au service les unes des autres (Berry-Chikhaoui & Deboulet, 2000 ; Nez, 2015).

¹ JPI Urban Europe : <http://jpi-urbaneurope.eu/calls/ensuf-call/>, consulté le 13.09.17

² Porté par Hasselt University (Be) en partenariat avec deux universités - Roskilde University (Dk) et l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille (Fr) - et trois structures professionnelles - Infrastructures (Be), Givrum (Dk) et In Vivo (Fr), ce projet met en perspective trois contextes européens (Belgique, Danemark et France).

³ « ENSUF is supported by the European Commission and funded under the Horizon 2020 ERA-NET Cofund scheme. », *ibid.*

Nous proposons ici de détailler deux des procédures de recherche-action en cours, menées en France. Elles apporteront des éléments de réponse aux deux questions suivantes :

- Comment mettre le projet individuel au service du collectif et, plus largement, du commun ?
- Comment passer d'une échelle de projet à une autre, en l'occurrence du projet de maison individuelle au projet lotissement, puis au projet de quartier ?

Le projet individuel au service du collectif

La première expérience reviendra sur l'émergence du processus de densification douce appelé BIMBY. L'analyse de cette nouvelle catégorie d'action montrera notamment de quelle manière une « logique de projet » peut être impulsée par la mise en dialogue des collectivités, des architectes et urbanistes professionnels et des habitants. En effet, en associant une part non négligeable d'habitants propriétaires au processus de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la démarche BIMBY (Build In My BackYard) intègre une dimension participative venant élargir les jeux d'acteurs locaux en renforçant la figure de l'habitant grâce à une plus grande implication dans l'élaboration des documents stratégiques (Touati, 2012 ; Vigneron, 2017).

Cette nouvelle filière de production de l'urbain est ainsi caractérisée par un circuit de production court d'autopromotion individuelle. L'habitant est le maître d'ouvrage de son habitat, mais la collectivité joue le rôle de chef d'orchestre d'un processus de renouvellement périurbain piloté par les opérateurs de la démarche BIMBY. Ainsi, à la différence de la filière libre, la filière BIMBY articule l'autopromotion à une dimension urbanistique redonnant une cohérence métropolitaine au périurbain. Si l'un des enjeux de la ville durable consiste à libérer du foncier pour « construire la ville sur la ville », le propriétaire d'une parcelle de maison individuelle dispose alors d'une réserve foncière. Ce succès repose en grande partie sur la capacité de la démarche BIMBY à se positionner en tant que médiateur entre une sphère technique et une sphère des usages. Ce faisant, une telle intervention entraîne un renouvellement des jeux d'acteurs conduisant à une remise en question des modes de production de la fabrique de la ville.

La notoriété de la démarche Bimby et de son mode d'intervention est actuellement au cœur de débats scientifiques et de processus de recherche-développement. Pour le PUCA (2011), les espaces périurbains disposent d'un potentiel de durabilité dans la mesure où ils constituent « le mode de production de la ville ordinaire ». Cependant, le foncier périurbain est aujourd'hui majoritairement indisponible à la puissance publique dans la mesure où il est très morcelé (19 millions de parcelles d'habitat individuel) et qu'il est la propriété de millions de propriétaires particuliers. En ce sens, le « bimbyste » (Vigneron, 2017) pourrait apparaître comme la figure de proue de la fabrique périurbaine contemporaine puisqu'il permet de « ralentir, ou même inverser, l'expansion vers la périphérie » et de « produire des lots libres abordables » (Vilmin, 2012, p.33), ce qui pourrait être une des réponses à la crise du logement et à l'étalement urbain. L'influence de la démarche Bimby, atteste, quant à elle, selon le même auteur, de l'opérationnalité d'un processus et vient combler le manque d'une stratégie urbaine et architecturale adéquate. Néanmoins, d'autres recherches remettent en

question une intervention limitée à l'échelle de la parcelle, caractérisant « un mode de faire très favorable aux propriétaires en place et défavorable aux finances locales » (Charmes, 2014, p.4). Dans ce sens, la densification résidentielle ne s'intéresserait que très peu aux infrastructures et aux autres éléments qui constituent, au-delà de la densité, la centralité. Ainsi la démarche BIMBY ouvre des pistes de réflexion et d'action pour accorder le projet individuel du propriétaire auto-promoteur à un projet plus général, qui mérite encore d'être prolongées pour améliorer l'articulation des échelles et, de fait, la durabilité du périurbain.

Du projet individuel au projet de lotissement

La seconde expérience est menée par l'équipe scientifique basée à Marseille et apporte un éclairage complémentaire à la démarche BIMBY, notamment sur les articulations possibles entre les projets de maison individuelle, de lotissement et de quartier. Pour cela, un double processus de *capacity building* a été engagé depuis 2016 à l'échelle d'un lotissement de douze maisons et, concomitamment, à l'échelle du quartier, comptant plus de 3 000 habitants.

Le terrain d'étude est le quartier du Pont de l'Arc, situé dans la première couronne périurbaine de la ville d'Aix-en-Provence. La récente application de la loi ALUR a considérablement modifié les règles établies par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), en ayant rendu éligibles plusieurs lotissements et anciennes parcelles agricoles à la densification. Dans ce contexte, nous nous sommes interrogés sur ce que la loi permet en matière de densification et lorsqu'elle est appliquée de manière systématique, si elle ne produirait pas des dysfonctionnements. Nous avons alors pris pour cas d'étude un lotissement du quartier qui, suite aux modifications du PLU opérées en 2015, est passé de la zone UD à la zone UM⁴. Dès lors, les promoteurs ont repéré ce terrain comme un potentiel et ont commencé à démarcher les propriétaires pour acheter leurs parcelles. Deux d'entre eux ont accepté, des permis ont été déposés. Les habitants du lotissement se sont alors mobilisés, en faisant appel à un avocat et en envoyant des lettres d'alerte à la mairie. En étudiant les permis, les représentants de la mairie se sont rapidement rendu compte d'un paradoxe : la densification des parcelles est autorisée pour de nombreux espaces pavillonnaires, cependant ceux-ci n'ont pas les infrastructures adéquates (mobilité, réseau d'électricité, gaz, eau) pour l'absorber. Les permis ont donc été refusés. Forte de ces constats, la mairie d'Aix-en-Provence a lancé une enquête publique du mois de mars au mois d'avril 2017 pour réadapter le PLU aux situations locales. Localement, cette enquête a permis au lotissement étudié de repasser en zone UD et a introduit un nouveau ratio : 20% d'emprise au sol bâtie autorisée pour la zone UD et 30% pour la zone UM.

Dans ce contexte, nous avons proposé aux habitants du lotissement de simuler les règles de densification permise par la loi ALUR, afin d'en visualiser les effets et de définir collectivement un processus de densification acceptable. Pour cela, nous avons simulé trois scénarios :

























⁴ « Le ratio de terrain libre par rapport à l'emprise bâtie est fixé à :

- 40% sur les abords immédiats du coeur de village (zone UM)

- 60% pour les tissus pavillonnaires (zone UD) »,

http://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/rapport_de_presentation_tome_3-4.pdf, consulté le 17.01.18

- densité double (BIMBY) : ce scénario propose de doubler la densité du lotissement. Il consiste à effectuer une division parcellaire afin de dégager l'espace nécessaire à la construction d'un nouveau logement avec son propre jardin. Le propriétaire de la parcelle peut continuer à vivre dans sa maison.
- UD max et UM Max : ces deux scénarios montrent la densification maximale rendue possible par le PLU respectivement en zone UD et UM. Afin de rentabiliser l'opération immobilière, la maison existante est détruite pour construire à la place un immeuble collectif.

	POS - COS	ancien PLU zone UD	ancien PLU zone UD	nouveau PLU zone UM
	E Existant	1 UD double densité	2 UD Maximum	3 UM Maximum
	 <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réseaux ✓ Voirie ✓ Faisabilité juridique 	 <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réseaux ✓ Voirie ✗ Faisabilité juridique 	 <ul style="list-style-type: none"> ✗ Réseaux ✗ Voirie ✗ Faisabilité juridique 	 <ul style="list-style-type: none"> ✗ Réseaux ✗ Voirie ✗ Faisabilité juridique
Stationnement				
Embouteillages				
Vue depuis jardin				
Vue depuis logement				
Vue depuis la rue				

Par la suite, les habitants ont organisé une réunion de présentation de nos travaux (18.03.17), avec la présence du maire de secteur, certains habitants du lotissement et du quartier. Cet évènement a permis de créer un espace de débat, ayant mis en évidence que les processus densification correspondant au zonage UD comme UM posent les problèmes soulignés précédemment (infrastructures, réseaux), mais que le processus de "densification double" (type BIMBY) n'est pas assez dense. Il y aurait donc à explorer un projet de densification "BIMBY +" et, de fait, l'occasion d'une recombinaison du lotissement.



Présentation des scénarios de densification (2017)

A partir de ce premier temps d'échange, nous avons engagé un travail avec des étudiants en architecture (03.17 - 06.17) pour simuler ce scénario « BIMBY + » et tester un protocole d'itération entre projet individuel et projet de lotissement. Grâce à ce travail, nous avons passé une autre étape : prendre la mesure par le système du jeu de rôle, la complexité de ce processus itératif. Le résultat de l'expérimentation constitue un ensemble où chaque parcelle a été densifiée individuellement et le lotissement repensé collectivement dans sa forme.

Cette expérience pédagogique a montré que le lotissement constitue une échelle intermédiaire intéressante entre le projet individuel et le projet de quartier. S'il échappe à la maîtrise foncière de la commune de par son statut privé, il constitue néanmoins une unité morphologique identifiée, dont les règles et les usages sont définis par les copropriétaires. De fait, il y a là une mobilisation possible des habitants copropriétaires pour la gestion et l'évolution de leur bien collectif - le lotissement - et un travail de négociation possible autour du règlement intérieur pour faire converger intérêts privés et intérêt public. En témoignent le lancement de l'enquête public sur le PLU ainsi que la scène de débat qui s'est créée entre les habitants et la municipalité lors de la présentation des densités simulées. Aujourd'hui, nous travaillons à la réécriture collective des règles du lotissement, de manière à permettre

les évolutions souhaitées par certains habitants⁵ sans pour autant que le cadre de vie de chacun ne soit altéré. Nous avons ainsi pour hypothèse qu'un travail sur les règlements intérieurs des lotissements qui spécifierait les conditions de projet possibles serait l'une des clés qui permettrait d'éviter la création d'un « Frankenstein urbain » par une application systématique de la loi ALUR sur les territoires périurbains.

... puis du projet de lotissement au projet de quartier

Les processus mis en lumière dans ce papier permettront de questionner plus largement le concept de conception collective à différentes échelles. Comment redonner une cohérence d'ensemble à des « morceaux de ville » construits historiquement en dehors de l'urbain et qui font aujourd'hui partis d'un tout qui « réclame » du projet. Quels leviers pour faire avec l'existant et réengager le processus historique de la fabrication de la ville sur la ville en associant les propriétaires de territoire qui semblaient « figés » jusqu'à présent ? Par exemple, le passage du projet de lotissement au projet de quartier constitue un enjeu majeur pour trouver des compromis visant à renforcer les qualités écologiques, énergétiques, économiques, sociales et de mobilité de ces territoires habités. Néanmoins, face à la complexification du jeu d'acteurs qu'impose le passage d'une échelle à une autre, quelles menaces, quelles opportunités et quels rôles peuvent se développer autour de la question de la mise en projet ? Enfin, cette récente « mise en mouvement » plus ou moins organisée des tissus périurbains bâtis intime aux propriétaires de se poser la question de l'avenir de leur quartier, notamment au prisme de la question du commun ?

Bibliographie

Berry-Chikhaoui, I., & Deboulet, A. (2000). *Les compétences des citains dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville*. Paris: ed. Karthala

Bonnet, F. in Masbounji, A. (2015). *Extension du domaine de l'urbanisme : Frédéric Bonnet grand prix de l'urbanisme 2014*. Marseille :ed. Parenthèses

Callon, M., Lascoumes, P., & Barthe, Y. (2001). *Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique*. Paris: ed. du Seuil

Charmes, E. (2014). « La transformation des quartiers pavillonnaires en question », *La revue foncière*.

Dodier, R. (dir.) (2012). *Habiter les espaces périurbains*. Rennes: ed. Presses universitaires de Rennes

Dubois-Taine, G., & Chalas, Y. (1998). *La ville émergente*. La Tour d'Aigues: ed. de l'Aube

Frileux, P. (2013). *Le bocage pavillonnaire, une éthologie de la haie*. Grane: ed. Creaphis

Nez, H. (2015). *Urbanisme : la parole citoyenne*. Lormont: ed. Le bord de l'eau

⁵ Par exemple, l'un des habitants du lotissement a un projet d'habitat participatif sur sa parcelle. Il souhaiterait donc pouvoir densifier selon la démarche BIMBY.

Pinson, D. (2017). « Le pavillon n'est pas la maison », *SociologieS*, Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?, consulté le 17 janvier 2018. URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/5891>

Touati, A. (2012). « L'habitant maître d'ouvrage », *Études foncières*, vol. n° 157, p. 34- 39.

Vanier, M. (2011). « La périurbanisation comme projet », *Métropolitiques*, consulté le 17 janvier 2018. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-periurbanisation-comme-projet.html>

Vilmin, T. (2012). « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études foncières*. Juin, Vol.157

Vigneron, R. (2017). *Bimbyste*. In : *Les sans mots de la territorialité*. ELLUG. Grenoble : Romain Lajarge.

Vigneron, R. (2017). « Bimby recompose les jeux d'acteurs de la ville ordinaire ». In : *On repense l'habitat ! Des propositions, des alternatives*. Libre et Solidaire. Mathias Rollot et Florian Guérant. Coll. Autonomia.