

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11<sup>e</sup> Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

---

## Entre stratégies institutionnelles et initiatives privées : un « Frankenstein urbain » ?

### Etude de cas dans la métropole Aix-Marseille

Marion Serre (1), Rodolphe Dodier (2), Ludovic Verre (3)

(1) *Architecte, enseignante-chercheure, Laboratoire Project[s]-ENSA-Marseille, mjo.serre@gmail.com*

(2) *Géographe, enseignant-chercheur, Laboratoires TELEMME-LAMES,*

(3) *Géographe, chargé d'études prospectives et dynamiques territoriales, Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix, l.verre@aupa.fr*

**Mots clés:** pavillonnaire, périurbain, densification, politiques urbaines, planification foncière, promotion immobilière, implication habitante

---

## Contextualisation de la problématique et objectifs principaux de la communication

### Contexte

Depuis le siècle dernier, les quartiers résidentiels périurbains (aussi appelés quartiers pavillonnaires) se sont rapidement développés et suscitent la controverse : sont-ils les symboles de la non-ville ou au contraire, de la fabrique d'un nouveau modèle de ville ? D'un côté, différents chercheurs révèlent l'avantage économique (Castel & Jardinier, 2011), les qualités écologiques (Frileux, 2013), sociales (Dodier, 2012 ; Lambert, 2015), architecturales et urbaines (Bonnet, 2016) de cette ville émergente (Dubois-Taine & Chalas, 1997). De l'autre, de nombreuses études continuent à dénoncer 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 (Newman & Kenworthy, 1999 ; Charmes, 2013 ; Pinson, 2017). A la croisée de ces deux points de vue, la question du **renouvellement de ces territoires** prend de l'ampleur : comment relever les défis fonciers, infrastructurels, écologiques, économiques et sociaux auxquels fait face le périurbain

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11<sup>e</sup> Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

---

et ses tissus pavillonnaires ? Comment imaginer leur évolution physique et fonctionnelle dans un contexte de raréfaction du foncier ? Quel visage pour le pavillonnaire de demain dans une optique de co-construction de compétences entre chercheurs, urbanistes, élus, habitants ?

En France, la promulgation de la loi ALUR (2014) a conduit à la redéfinition récente des plans municipaux (POS et PLU), dont l'un des objectifs consiste à favoriser la densification des tissus déjà bâtis (Touati & alii., 2015). Dans ce contexte, certains territoires périurbains font actuellement face à une pression foncière croissante. C'est notamment le cas de la métropole Aix-Marseille, dont nous explorerons ici l'un des territoires : un quartier situé dans la première couronne périurbaine sud de la ville d'Aix-en-Provence (le Pont de l'Arc). Bien qu'il ne soit pas représentatif de la diversité des territoires périurbains de la métropole, ce quartier est caractéristique de l'une de leurs formes : celles d'un périurbain intégré à la ville-centre, proche des services et des transports. D'ores et déjà attractif, ce quartier en mutation constitue donc un exemple frappant des tensions générées par les changements de droits fonciers, entre stratégies institutionnelles et initiatives privées.

Le nouveau PLU d'Aix-en-Provence (2015) a redéfini les zonages de la commune, en augmentant la densité permise, en particulier dans certains tissus pavillonnaires en frange de ville. L'objectif de la municipalité était ainsi de maintenir une offre de logements à proximité des services, en maîtrisant l'enveloppe urbaine définie par le bâti existant. L'ouverture des droits à bâtir sur ces quartiers et parcelles par les pouvoirs publics a alors créé des opportunités pour les initiatives du secteur privé, en particulier pour les entreprises de promotion immobilière. Parmi les mouvements observés dans le quartier du Pont de l'Arc, plusieurs parcelles anciennement agricoles ont été rachetées par de grosses entreprises pour la construction d'immeubles, des habitants ont reçu de nombreuses propositions pour le rachat de leurs terrains et assister à une hausse des prix progressive et, enfin, des promoteurs se sont déjà positionnés pour le rachat de grandes unités foncières classées en zone UA (zone à urbaniser), dans le cadre des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies par la municipalité.

## **Problématique et hypothèses**

Fort de ces constats, nous nous interrogeons sur les effets de ces différents processus de densification, menés en parallèle sur un même territoire. La multiplicité de ces projets privés, conçus au coup par coup en fonction des opportunités foncières, ne conduirait-elle pas à la création d'une forme de « Frankenstein urbain »<sup>1</sup> ? Le cas du Pont de l'Arc ne serait-il pas révélateur de la difficulté à produire des territoires urbanisés en cohérence les uns avec les autres et, surtout, préservant les cadres de vie des habitants ? La redéfinition du projet dans ces territoires périurbains, majoritairement dominés par la propriété et l'action privées, devient alors un enjeu de taille pour la planification foncière. De quelle manière, les outils de gestion privée et publique peuvent-ils s'articuler, pour que le foncier privé et le foncier public deviennent les supports de projets inter-scalaires, dont l'articulation conduirait à la production d'une ville durable, mais aussi respectueuse des cadres de vie de ses habitants ?

---

<sup>1</sup> De par cette expression, il s'agit d'interroger la « déformation », voire la « défiguration » possible des territoires.

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11<sup>e</sup> Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

---

## Méthodologie et sources utilisées

Pour répondre à ces questions, nous nous appuyerons sur les travaux de recherche menés dans trois cadres différents :

1. Les travaux conduits par l'AUPA (Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix – Durance) sur le périurbain dans la métropole Aix-Marseille Provence, représentée par Ludovic Verre (géographe, chargé d'études prospective et dynamiques territoriales).
2. Les travaux menés par Rodolphe Dodier (géographe et chercheur) depuis plusieurs années sur les espaces périurbains, en particulier sur les modes d'habiter, les trajectoires socio-résidentielles, la mobilité au quotidien et les nouvelles pratiques (de mobilité, de consommation énergétique, de relations sociales, etc.) des habitants.
3. Les travaux menés dans le cadre du programme de recherche européen CAPA.CITY<sup>2</sup>, financé par le JPI Urban Europe<sup>3</sup>, au travers de l'appel à projets ENSUF<sup>4</sup> (Responsable scientifique en France : Marion Serre, architecte et chercheure). Dans une visée prospective, cette recherche interroge plus particulièrement 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 (*capacity building*).

Le croisement de ces trois cadres de travail permettra : 1) de dresser un état des lieux des logiques de planification foncière mise en œuvre dans le périurbain de la métropole Aix-Marseille et 2) d'illustrer les effets à partir d'une étude de cas située. Cette analyse inter-scalaire apportera ainsi un éclairage aux mécanismes de décision publique et mettra surtout en évidence des formes de compromis émergentes. Dans le cadre du programme de recherche CAPA.CITY, un processus de recherche action a effectivement été mis en place dans un lotissement du quartier du Pont de l'Arc soumis à une forte pression foncière. Pour résister aux offres des promoteurs immobiliers, les habitants du lotissement – rassemblés en association – ont établi un rapport de force avec la municipalité en opposant leurs réglementations privées (règlement intérieur et cahier des charges) aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Dans ce contexte tendu, habitants et chercheurs se sont réunis pour identifier les conditions de projet possibles permettant de transformer la forme actuelle du lotissement, sans pour autant altérer le cadre de vie des habitants.

Dans cette perspective, le processus de recherche a commencé par un **temps de réflexion public** sur les transformations possibles du lotissement de la Clairnande, co-organisé avec trois des propriétaires

---

<sup>2</sup> 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 - Intrastructures (Be), Givrum (Dk) et In Vivo (Fr), ce projet met en perspective trois contextes européens (Belgique, Danemark et France).

<sup>3</sup> <http://jpi-urbaneurope.eu/calls/ensuf-call/>, consulté le 13.09.17

<sup>4</sup> « ENSUF is supported by the European Commission and funded under the Horizon 2020 ERA-NET Cofund scheme. », *ibid.*

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11<sup>e</sup> Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

---

(représentants du bureau de l'ASL) dans les locaux de la mairie annexe<sup>5</sup>. Les parties prenantes ont été mises face aux possibilités de transformation de leur quartier grâce à des modélisations 3D représentant les différents scénarios de densification autorisés par le PLU. Confrontés directement à ces images, les habitants ont réagi en partageant connaissances et opinions sur les transformations montrées. Les représentants de la municipalité ont également pu s'exprimer, en précisant aux habitants que plusieurs permis de construire avaient récemment été bloqués car les réseaux (infrastructure, eau, électricité) n'étaient pas adaptés à une densification lourde. Ces images ont ainsi eu **un effet levier**, à l'origine de la création d'un espace de discussion et d'entente entre les acteurs.



Temps d'échange collectif (2017)

Au départ, la majorité des habitants s'était inscrite dans une posture défensive, en mobilisant principalement des compétences de blocage (recours à un avocat pour suspendre les permis déposés par les promoteurs). Or, l'apparition dans le débat de la recherche possible d'une voie médiane montre un glissement vers une posture plus proactive. Certains ont effectivement émis des idées de projet, telles que des extensions ou la construction de nouvelles maisons dans le jardin.

Suite à ce premier temps d'échanges, les habitants ont décidé de prendre en main collectivement l'avenir de leur lotissement. Pour cela, ils se sont engagés avec l'équipe Project[s] dans la reformulation de leur règlement intérieur, en vue de définir des **règles négociées** entre les intérêts privés de chacun, les intérêts collectifs du lotissement (représenté par l'ASL) et les intérêts publics de la municipalité. Ainsi, depuis 2017, habitants et chercheurs expérimentent la co-conception d'une voie

---

<sup>5</sup> Dix habitants-propriétaires sur douze étaient présents, ainsi que des habitants d'autres lotissements, des représentants du Comité d'Intérêt de Quartier et le maire adjoint du quartier.

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11<sup>e</sup> Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

---

médiane par l'écriture d'un nouveau règlement intérieur, fondée sur des dynamiques d'apprentissage mutuel.



Atelier avec les habitants de la Clairnande sur le règlement intérieur (2018)

Du côté institutionnel, la municipalité suit les évolutions du territoire et des recherches menées par l'équipe de recherche avec attention. Après s'être également rendue compte des effets non maîtrisés de la densification (concernant notamment l'augmentation du trafic et la saturation des réseaux), la municipalité a entrepris la révision du PLU et décidé de diminuer la densité permise dans certains quartiers résidentiels, notamment la Clairnande. Malgré cette première réaction, les processus d'urbanisation en cours restent difficiles à maîtriser par les pouvoirs publics.

Ainsi, à partir de l'exemple du quartier du Pont de l'Arc et de ce lotissement en particulier, il s'agira d'apporter un éclairage sur les processus actuels de fabrication de la ville, en mettant au jour certaines logiques de planification foncière, leurs effets au plan spatial et social et les possibilités d'articulation entre stratégies institutionnelles et initiatives privées.

### **Organisation de la présentation**

Dans un premier temps, nous analyserons le contexte de la métropole Aix-Marseille, en centrant le propos sur les évolutions démographiques, ainsi que les modèles de planification foncière, d'urbanisation et de développement actuellement à l'œuvre. Dans un second temps, l'analyse du cas d'étude apportera un éclairage sur les effets des décisions publiques sur l'action privée et, par conséquent, sur les territoires et les cadres de vie des habitants. Enfin, nous montrerons les formes de compromis émergentes, observées dans le cadre du processus de recherche action expérimenté. Cela nous permettra de conclure par la formulation de pistes pour la planification foncière et l'action. Dans



FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11<sup>e</sup> Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

---

un contexte foncier de plus en plus tendu, il est nécessaire de mettre en place de nouveaux leviers pour la définition de projets de territoire. Ceux-ci doivent être réellement négociés entre les différents acteurs impliqués (institutionnels, professionnels et habitants), en articulant simultanément prise en compte des intérêts publics et privés, changement dans les réglementations et véritable recherche de consensus.

## Références bibliographiques

Bonnet, F. 2016. Aménager les territoires périurbains et ruraux. Rapport remis au ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

Castel, J-C., Jardinier, L., 2011, « La densité au pluriel ». Etudes foncières n°152, juillet-août, pp.13-17

Charmes, E., 2013. L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? Etudes foncières, Compagnie d'édition foncière, pp.23-28.

Dodier, R., 2012. Habiter les espaces périurbains. Presses universitaires de Rennes.

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

Frileux, P., 2013. Le bocage pavillonnaire. Une ethnologie de la haie. Creaphis, Grane.

Lambert, A., 2015. Tous propriétaires. L'envers du décor pavillonnaire. Seuil, Paris.

Newman, P., Kenworthy, J., 1999. Sustainability and Cities : Overcoming Automobile dependence, Island Press, Washington D.C.

Pinson, D., « Le pavillon n'est pas la maison », Où en est le pavillonnaire ? SociologieS, Online since 21 February 2017, connection on 18 June 2018. URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/5891>

Touati, A., Crozy, J. (Dir.), 2015. La densification résidentielle au service du renouvellement urbain. Filières, stratégies et outils. La documentation Française, Paris.