

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



APERAU

Association pour la Promotion de
l'Enseignement et de la Recherche
en Aménagement et Urbanisme

Dossier de présentation

24 août 2015

Le Prix de thèse sur la ville fête ses 10 ans

En partenariat avec

École
d'Urbanisme
de Paris

EUP

IUP + IFU

Sommaire

- Le 23 septembre 2015 : une manifestation autour des 10 ans du Prix de thèse sur la ville
- Zoom sur les Prix de thèse sur la ville 2014, 2013
- Les Prix de thèse sur la ville 2006 - 2012
- Témoignages de trois lauréats du Prix de thèse sur la ville
- Les lauréates 2015 du Prix de thèse sur la ville
- En savoir plus



En partenariat avec

Le Prix de thèse sur la ville fête ses 10 ans

A l'occasion du 10^{ème} anniversaire du Prix de thèse sur la ville, le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) et l'APERAU Internationale (Association pour la promotion de l'enseignement et de la recherche en aménagement et urbanisme) – partenaires du Prix de thèse sur la ville - célèbreront l'événement le 23 septembre lors de la première rentrée de la nouvelle Ecole d'Urbanisme de Paris par une après-midi consacrée à la recherche urbaine « en action ».

Cette après-midi sera organisée comme suit :

- 14h30-15h : Présentation de l'après-midi et du prix de thèse sur la ville (Aperau-Puca-Eup)
- 15h-16h15 : Trajectoires : le doctorat... et après ? Dialogues entre lauréats et membres du jury du prix
- 16h30-17h45 : Table-ronde "Recherches urbaines en action"
- 17h45-18h15 : Rapport Dix ans de recherche urbaine au prisme du prix de thèse par Claude Lacour, président du jury 2010-2012.
- 18h15-18h45 : Remise du prix 2015 par Christian Vandermotten, président du jury
- 19h : Cocktail

Le Prix de thèse sur la ville a été créé en 2006 par l'Aperau, le Conseil français des urbanistes (Cfdu), le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (Certu) et le Puca. Ultérieurement la Fédération nationale des agences d'urbanisme s'est associée aux partenaires du Prix.

Aujourd'hui, le Prix de thèse sur la ville est organisé par l'Aperau internationale et le Plan urbanisme construction architecture (Puca), ce dernier étant rattaché au ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité et au ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Ce Prix a pour objectif de récompenser les meilleures thèses francophones soutenues sur le fait urbain afin d'encourager les jeunes chercheurs à investir ce domaine et de promouvoir les travaux scientifiques auprès des professionnels et des acteurs mobilisés dans le devenir des villes. Vingt-trois thèses ont été honorées par le Prix de thèse sur la ville depuis sa création : 10 ont reçu un Grand prix et 13 un Prix spécial.

Le jury est composé de représentants émérites de la communauté scientifique et de praticiens engagés dans la production ou la gestion de la ville afin d'allier, pour choisir, excellence scientifique et pertinence pour l'action.

Le Prix de thèse sur la ville reconnaît les thèses ayant une ouverture interdisciplinaire, une dimension spatiale, une approche théorique et critique, un cadre de références internationales. Une dimension personnelle et innovante dans la démarche est attendue des docteurs qui participent à ce Prix. Un accent particulier est mis par le règlement du Prix, d'une part, sur le caractère concret ou opérationnel et, d'autre part, sur l'expression d'une réflexion sur et/ou tournée vers l'action.

Chaque année, les épreuves de sélection du Prix attirent 40 à 60 docteurs ayant soutenu leur thèse l'année précédente. Toutes les disciplines scientifiques sont conviées à présenter des thèses dans le cadre de ce concept ouvert et riche : la ville.

Contact : [Bénédicte Bercovici](#), chargée de valorisation au Puca – Tél. 01 40 81 73 09

Participation gratuite mais [inscription obligatoire en ligne](#) à l'après-midi du 23 septembre 2015

07/09/2015

Zoom sur
les Prix de thèse sur la ville
2014 - 2013

Le quatre pages

N°19 | octobre 2014

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Comment les agriculteurs arrivent-ils à vivre en ville? Le cas de Bobo Dioulasso, Burkina Fasso

Peut-on décaler le regard sur la ville et entrer, non par l'analyse des activités dites urbaines mais par celle des activités agricoles et de ceux qui les pratiquent? C'est l'exercice auquel s'est livrée Ophélie Robineau dans sa thèse de doctorat. Son questionnement est le suivant : l'agriculture s'est bel et bien développée au cœur de Bobo Dioulasso, au Burkina Faso et elle y est pratiquée par une multitude d'acteurs, sous diverses formes, en dépit d'une pression foncière forte. Comment les agriculteurs arrivent-ils à maintenir une activité viable dans un milieu qui ne leur est *a priori* pas favorable et dans un contexte d'expansion urbaine?

L'agriculture doit ici son existence à un entremêlement entre formel et informel impliquant de nombreux arrangements entre acteurs. Les agriculteurs font en effet preuve de capacités d'adaptation et de négociation avec les autorités et les voisins pour accéder aux ressources qui leur font défaut (terre, moyen de transport, intrants, etc.). De leur côté, administrations et élus peuvent être amenés à contourner les règles en fonction de préoccupations économiques, sinon électoralistes. Quels qu'ils soient, les arrangements exigent des relations de confiance, ouvrant parfois la possibilité de pratiques interdites. Et ce sont eux qui intègrent les activités agricoles à l'écosystème urbain, les engageant plus fortement sur la voie de la pérennité. Le meilleur exemple en est le réseau d'approvisionnement créé autour de l'accès à la fumure pour les maraîchers et à l'alimentation pour les éleveurs qui sert à la gestion des déchets issus des activités urbaines. En ce sens, l'agriculture urbaine participe à la durabilité de la ville aussi bien d'un point de vue économique (en générant des revenus et approvisionnant la ville), social (en luttant contre la pauvreté) que technique et environnemental (en recyclant les déchets). Loin d'être un vestige du passé, elle se présente comme un moyen de construire l'urbanité africaine contemporaine.

[La démarche]

Ce *Quatre pages* est tiré de la thèse en géographie et aménagement de l'espace d'Ophélie Robineau intitulée « Vivre de l'agriculture dans la ville africaine. Une géographie des arrangements entre acteurs à Bobo-Dioulasso, Burkina Faso ». Ce travail de recherche, réalisé sous la direction de Lucette Laurens et Christophe-Toussaint Soulard, est lauréat du **Prix de thèse sur la ville 2014** organisé par le PUCA, l'APERAU et la FNAU.

Étude de la complexité des interactions ville-agriculture

La thèse adopte un parti-pris systémique : elle considère ensemble plusieurs dimensions de l'intégration ville-agriculture (économiques, socio-spatiales, techniques ou politiques). L'étude cible essentiellement deux activités : le maraîchage et l'élevage. La chercheuse combine des méthodes de recueil de données sociologiques et géographiques : plus de 180 entretiens ont été réalisés dans un rayon de 25 km autour de la ville (auprès d'agriculteurs, de commerçants, d'autorités, etc.). Ils sont complétés par l'étude de documents d'urbanisme, de lois sur le foncier, de photographies aériennes ainsi que par des observations des pratiques individuelles et des interactions entre agriculteurs. Une des qualités remarquables de la thèse est la richesse de l'approche ethnographique qui a permis de révéler des aspects souvent méconnus par ailleurs parce que relevant du domaine informel ou d'arrangements interpersonnels.

La croissance urbaine au Burkina Faso

Bien que le pays soit classé parmi les moins urbanisés d'Afrique de l'Ouest, il a enregistré entre 1990 et 1995 une croissance urbaine parmi les plus élevées, supérieure à 7 % par an. Aujourd'hui, plus de 25 % de la population du pays est urbaine, un taux qui devrait atteindre les 40 % d'ici 2030.

► Une agriculture urbaine multiforme pour contrer une forte pression foncière

Avec ses 500 000 habitants, Bobo-Dioulasso est la deuxième ville du Burkina Faso, après la capitale administrative Ouagadougou. Elle est aussi sa capitale économique. Située au sud-ouest, dans une des zones les plus arrosées, elle doit son développement à sa position de carrefour commercial de produits agricoles, au croisement de plusieurs axes de commerce internationaux reliant le Sahel à la forêt équatoriale. Les dynamiques urbaines et agricoles locales sont donc fortement influencées par ce contexte régional. A l'instar de bien d'autres villes africaines, sa croissance s'est accélérée après l'indépendance, via une urbanisation très consommatrice d'espace, mettant à mal les terres agricoles aux portes de la ville.



De fait, l'agriculture s'y déploie sur des espaces contestés, dont la situation foncière est incertaine à court, moyen ou long terme – les propriétaires coutumiers, au cœur des jeux fonciers, finissant par vendre ou se faire exproprier de leurs terres. L'édification des bâtiments et des infrastructures routières génère également un certain nombre de nuisances : la pollution des eaux interroge la qualité sanitaire des légumes produits. Pourtant, si les surfaces agricoles diminuent et si certaines productions sont exclues (agriculture pluviale sur les champs vivriers), l'agriculture ne fait pas que « subir » l'urbanisation. Elle s'immisce en ville, à travers des espaces cultivés sur des zones non-construites, des élevages dans les cours ou des cultures en

bord de rue, ou s'étend un peu plus loin, à travers du maraîchage de plein champ et des pépinières de fruitiers. Ces formes agricoles sont loin de ne s'apparenter qu'à de l'économie de survie : elles vont de l'auto-consommation à la satisfaction de la demande urbaine jusqu'à l'exportation (élevage d'embouche bovine) et ont en commun de jouer au moins un rôle dans la ville : alimentaire et/ou économique.



De l'élevage présent dans les cours familiales

► L'agriculture promue par l'action publique : des projets rivés sur un modèle occidental

L'arrivée de la Banque Mondiale à Bobo-Dioulasso à la fin des années 1980 s'est concrétisée par l'élaboration de son premier schéma de Développement et d'Aménagement Urbain. Jusqu'alors, les terres agricoles étaient perçues comme des réserves foncières. L'apparition du développement durable dans les discours politiques a favorisé la préservation de certaines d'entre-elles. Ce choix s'est appuyé sur des préoccupations paysagères et environnementales, l'idée étant de sauvegarder des espaces verts ou de limiter l'expansion



sion urbaine près du point d'approvisionnement en eau. C'est le cas des vergers de manguiers, le « poumon vert » de la ville qui se maintient grâce à la planification, et de la « trame verte », construite ex nihilo, qui accueille un site pilote. L'inscription de ces espaces dans les plans d'aménagement est pensée comme une garantie pour la pérennité de l'agriculture urbaine. Mais inspirées de modèles de développement urbain occidentaux, ces politiques ne considèrent pas vraiment l'agriculture dans son caractère productif. Les sites maraîchers apparaissent dans le SDAU comme des « zones vertes », ce qui reflète une représentation de l'agriculture urbaine plus paysagère que productive. Qui plus est, les zonages et les projets ont tendance à sélectionner les agriculteurs et à travers eux, les formes d'agriculture amenées à perdurer. Si la difficulté de conduire une activité maraîchère sur la trame verte en fait un espace convoité par des femmes en situation précaire, dans les vergers, la proximité de la ville induit des prix du foncier très élevés que seuls des citoyens aisés ont les moyens de payer, pour lancer des élevages intensifs. En ce sens, les politiques urbaines ne participent peut-être pas à la réduction des inégalités sociales entre agriculteurs. En tout cas, elles ne garantissent pas la meilleure équité dans l'affectation des ressources foncières. La transposition de modèles occidentaux sans tenir compte des dynamiques et des pratiques africaines explique les difficultés rencontrées par des initiatives portées par des ONG.

► L'art de l'arrangement dans l'accès aux ressources

La capacité d'investissement de la majorité des agriculteurs africains est faible, voire quasiment nulle. Aussi, à Bobo

Dioulasso, chacun négocie-t-il avec les autorités ou son voisin pour accéder aux ressources qui lui font défaut. Les agriculteurs développent en effet toute une gamme d'arrangements au quotidien. Ces ententes concernent principalement : des intrants agricoles, des circuits commerciaux, de la main d'œuvre, des ressources spatiales (foncier loué/prêté, moyen de transport), financières (crédits d'intrant), du savoir-faire (technique notamment), des informations et de la confiance. Ainsi, ce sont aussi bien des ressources matérielles que sociales. La forme prise par ces

arrangements peut varier. Certains, liés à l'espace, peuvent s'appuyer sur des contrats formels, mais la plupart implique des négociations tacites voire des échanges de type don contre-don. Leur finalité varie également selon les agricultures pratiquées. Les éleveurs de porcs doivent, par exemple, trouver à proximité les ressources nécessaires (alimentaires, reproductives, etc.) auprès des autres éleveurs, mais aussi réussir à rendre leur élevage « invisible », ce dernier étant interdit en ville.

Cette exigence peut les amener à aménager la cour pour en réduire les nuisances ou à distribuer les produits issus de l'élevage afin de gagner la tolérance du voisinage avant la clémence du service d'hygiène. À l'inverse, pour les maraîchers, c'est la mobilité qui prime. Ils doivent pouvoir se rendre facilement entre leurs lieux de travail (jardin maraîcher, champ vivrier, usine), d'approvisionnement (fumure organique localisée à distance) et les marchés urbains. Élevage et maraîchage perdurent donc en ville grâce à des interactions sociales denses, situées et construites sur le temps long. Ces réseaux de solidarité se tissent et participent à l'insertion urbaine des familles pauvres.

► Du poids des individus dans le couronnement des règles

En Afrique, les politiques portant sur l'agriculture urbaine passent par des réglementations, des droits coutumiers et des aménagements urbains, avec lesquels les agriculteurs doivent composer. Mais le rôle des acteurs publics ne se manifeste pas toujours par des voies « formalisées » : il s'exprime aussi par des négociations informelles, allant de la tolérance à l'égard de certains types d'activités jusqu'à des

relations clientélistes. Les sensibilités personnelles des acteurs institutionnels sont donc centrales dans le maintien de l'agriculture en ville, comme le montre l'exemple du chef du service d'hygiène qui négocie la présence de l'élevage en ville, pourtant proscrit ou du maire d'arrondissement qui préfère parcelliser la trame verte en lots d'habitation à des fins électoralistes plutôt que d'y accueillir un projet agricole. Autrement dit, les activités agricoles doivent leur maintien autant par des négociations explicites avec les autorités qu'au travers d'accords tacites entre le voisinage et l'administration.

Ce ne sont donc pas tant les instruments politiques qui protègent en tant que tels ou contraignent l'agriculture urbaine, mais la manière dont ils sont interprétés, négociés ou contournés par les acteurs institutionnels et/ou par les agriculteurs. Ce constat révèle les entremêlements du formel et de l'informel, caractéristiques des villes africaines. Les leviers de maintien de l'agriculture tiennent en partie à des instruments qui existent, mais surtout aux acteurs qui les mobilisent.

► Pour conclure : des activités agricoles intégrées à l'écosystème urbain

Plusieurs systèmes agricoles coexistent dans la ville, chacun avec une logique de production propre. L'élevage de porcs à petits effectifs suit une logique de mobilité réduite et se territorialise au sein même des quartiers, à l'échelle de quelques rues : il s'ancre dans un espace micro-

local. L'activité maraîchère, quant à elle, est basée sur une logique de sites multiples (production, approvisionnement, vente), reliés par des mobilités. Elle s'étend sur un ensemble de quartiers qui peut aller jusqu'à la périphérie. Les deux activités excèdent donc l'emprise de leur strict lieu d'exploitation pour s'exercer sur des territoires mouvants, multi-localisés, fonctionnant en réseau et en complémentarité. En effet, les maraîchers s'arrangent directement avec les éleveurs afin de récupérer la fumure organique pour leurs parcelles. Les deux activités agricoles sont, de ce fait, pleinement intégrées à l'écosystème urbain. L'activité maraîchère participe à l'élimination des effluents d'élevage de la ville, elle utilise également les déchets ménagers organiques pour la fertilisation des sols. L'élevage des porcs emploie, lui, les résidus de l'alimentation humaine, l'élevage bovin, ceux des industries de transformation du coton ou les déchets des brasseries, pour nourrir les animaux.

Aussi, via l'organisation de leur réseau informel d'approvisionnement, les agriculteurs urbains sont-ils conduits à recycler les déchets issus des activités urbaines, palliant l'inefficacité du système de collecte municipale. En ce sens, l'agriculture urbaine n'est pas une activité pratiquée en ville, mais bel et bien une activité qui fait *partie* de la ville.



Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

[Pour en savoir plus]

Ophélie Robineau, 2013, *Vivre de l'agriculture dans la ville africaine. Une géographie des arrangements entre acteurs à Bobo-Dioulasso, Burkina Faso*, thèse de doctorat en géographie et aménagement de l'espace, Université Montpellier Paul Valéry.

Pour plus d'informations concernant le prix de thèse sur la ville, voir sur [le site du Puca](#), ou le document de synthèse de l'édition 2014 disponible [ici](#).

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Béatrice Durand

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912



Le quatre pages

N°20 | novembre 2014

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Du bon usage de la simulation énergétique des villes

Faut-il chercher à densifier la ville ? Quelles limites de densités ne pas dépasser ? Quelles problématiques énergétiques auront le plus d'impact dans un futur au climat changeant ?

Les collectivités connaissent des difficultés pour trancher sur ces questions de densité urbaine et d'énergie. Les leviers d'action restent compliqués à imaginer, à évaluer et à hiérarchiser, d'autant plus qu'ils sont tiraillés par des contraintes autres que climatiques.

De plus, « l'énergétique urbaine » est un champ scientifique encore en structuration. Relativement récente dans l'histoire des sciences, celle-ci s'est largement étendue ces dernières décennies, mais rares sont les travaux qui rendent compte de la complexité des interactions régissant les systèmes urbains. La raison principale en est l'absence de bases de données pluridisciplinaires et la persistance de contraintes liées au cloisonnement des divers outils de modélisation. Le modèle informatique appelé « Genius » tente de remédier à cette défaillance.

Élaboré par Marion Bonhomme dans le cadre d'une thèse de doctorat, l'outil a été conçu pour simuler les évolutions possibles des formes urbaines et leurs conséquences sur le climat urbain. Testée sur Paris et Toulouse dans le cadre de recherches menées avec Météo France, la simulation parvient à considérer des variables spatiales et temporelles étendues, de manière simultanée, avec un haut niveau de précision. Les données produites intègrent en effet la morphologie du bâti, la matérialité, les équipements techniques jusqu'à la présence de végétation.

Si la prise en compte de facteurs sociaux et des typologies locales reste à affiner, l'outil ouvre d'ores et déjà la possibilité de scénarios détaillés d'adaptation au changement climatique. Non pour connaître l'avenir des villes, mais pour rendre visibles, comparables et donc discutables aujourd'hui les incidences des politiques énergétiques envisagées.

[La démarche]

Ce *Quatre pages* est tiré de la thèse en génie civil de Marion Bonhomme intitulée « Contribution à la génération de bases de données multi-scalaires et évolutives pour une approche pluridisciplinaire de l'énergétique urbaine ». Soutenu en 2013 à l'Institut National des Sciences Appliquées de Toulouse sous la direction de Luc Adolphe, ce travail doctoral a obtenu le prix spécial du **Prix de thèse sur la ville 2014** organisé par le PUCA, l'APERAU et la FNAU.

Une base de données multi-scalaire, multidisciplinaire et évolutive

La thèse a pour objectif la mise au point d'un outil de modélisation énergétique de la ville, nommé Genius pour « GENérateur d'Ilots UrbainS ». Il a été élaboré suivant des méthodes synchronique et diachronique et expérimenté dans le cadre de deux projets de recherche portés par le Centre National de Recherches Météorologiques - Météo France : l'un sur Paris (Muscade), l'autre sur Toulouse (Acclimat). Ces projets visaient à étudier de nos jours à 2100 les interactions entre structure de villes, procédés constructifs, consommation d'énergie, production d'énergie renouvelable, microclimat urbain et changement climatique.

La première étape a consisté à bâtir sept scénarios combinant hypothèses climatiques, macroéconomiques, urbaines et techniques. Genius a ensuite été couplé à Sledum, un modèle prospectif d'expansion urbaine, qui a produit pour chaque scénario des bases de données urbaines tous les dix ans jusqu'en 2100. La modélisation numérique a ensuite permis de cibler les résultats par thèmes : consommations de chauffage, de climatisation, îlot de chaleur urbain estival, étalement urbain, taux de végétalisation, répartition des types de quartier, distances moyennes parcourues par les ménages, etc.

Intérêt comparatif des deux villes-tests

En dehors du climat qui les distingue, les densités de population de Paris et Toulouse sont difficilement comparables (5,6 fois plus élevée pour la première). A l'échelle de l'unité urbaine comme à celle de l'aire urbaine, la métropole parisienne est aussi 3,5 fois plus étendue que son homologue toulousaine.

► Le paradoxe énergétique urbain ou la densité revue par les problématiques énergétiques

Il est impossible de connaître en amont la relation qui va se nouer entre densité construite et efficacité énergétique, car si une forme bâtie compacte peut réduire les consommations énergétiques, elle génère également des contraintes, en particulier en termes d'apports solaires.

Cette difficulté a été qualifiée en 2011 de « paradoxe énergétique urbain » par une équipe de recherche grenobloise. Elle renvoie dos à dos deux objectifs : la nécessité de réduire la surface d'enveloppe afin de limiter les déperditions et celle de l'augmenter pour en maximiser les apports passifs. Ce paradoxe pourrait donc bien remettre en cause des décennies de discours pro-densité. En effet, la ville dense, souvent mise en avant comme un modèle de ville énergétiquement vertueuse, est le plus généralement défendue du fait qu'elle limite les surfaces déperditives en chaleur et les déplacements en nombre et en distance.

Mais on peut tout aussi bien soutenir qu'un bâti compact dans un tissu dense aura tendance à réduire les apports énergétiques gratuits (par ventilation et éclairage naturels) ; à limiter l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable (les ombres portées, la rugosité et l'emprise au sol du bâti diminuant le potentiel de production d'énergie solaire, éolienne, biomasse et géothermique) et donc à accentuer l'effet d'îlot de chaleur urbain (par concentration d'activités humaines et de géométries contribuant au piégeage radiatif).

De nombreuses incertitudes demeurent à ce sujet, mais peu de chercheurs ont pu jusqu'alors y apporter des réponses concrètes et générales.

► L'énergétique urbaine : un champ d'études victime du cloisonnement

L'énergétique urbaine se situe à la confluence de nombreux domaines d'études : les connaissances vont chercher aussi bien du côté de l'architecture, de l'urbanisme, que de la climatologie, de la sociologie ou de l'économie. La recherche inclut aujourd'hui des problématiques liées aux énergies renouvelables, aux économies d'énergie, aux performances des systèmes, à la pollution, etc. qui laissent augurer de tout un faisceau de considérations divergentes.

Mais les travaux existants souffrent d'un manque d'ouverture aux disciplines connexes. Au sujet de la ville dense, par exemple, la plupart des études adopte une vision sectorielle : une entrée par les consommations

liées aux déplacements ou bien au chauffage des bâtiments, mais rarement les deux simultanément. Cet effet de cloisonnement des approches est accru par l'emploi désormais incontournable des outils de modélisation informatique. Les simulations numériques ont beau être nombreuses, les approches ne convoquent pas suffisamment de disciplines pour rendre compte de la complexité des interactions entre systèmes - une carence également liée à la capacité de calcul des machines.

On constate ainsi que les modèles existants ne centralisent pas l'ensemble des données nécessaires à l'énergétique urbaine : la plupart s'appuient sur des critères quantitatifs, peu disposent d'un horizon temporel lointain, le champ de la climatologie urbaine en particulier souffre d'un manque de précision à l'échelle urbaine, et une ville ne se construisant pas sur des critères énergétiques, les facteurs sociaux, économiques et environnementaux en sont les grands oubliés.

► Modéliser avant de simuler : la question délicate de l'échelle

Les simulations numériques en énergétique urbaine sont fortement contraintes par le choix des échelles à paramétrer en amont. Le manque d'intégration des études actuelles est en grande partie dû aux différences d'échelles spatiales mobilisées par les diverses disciplines. A titre d'exemple, l'étude du comportement thermique d'un bâtiment nécessite la connaissance d'informations détaillées comme la géométrie de l'édifice, les matériaux qui le composent, alors que pour l'étude du microclimat urbain, les données nécessaires sont tout aussi vastes mais concernent plutôt l'échelle du quartier, voire de la ville.

Ainsi, bien que ces disciplines partagent un savoir commun sur les bilans énergétiques, leurs échelles d'appréhension se révèlent très différentes. La diversité des échelles temporelles impliquées complique tout autant la communication entre les différents modèles. Là où le confort à l'intérieur d'un bâtiment induit une simulation thermique dynamique sur une année complète (avec un pas de temps inférieur ou égal à l'heure), la simulation des effets des changements climatiques s'envisage sur le siècle (avec un pas de temps qui dépasse souvent l'année).

Sans compter que cet horizon temporel séculaire constitue en lui-même un défi scientifique. Autrement dit, aujourd'hui, un vide méthodologique ne permet pas de faire le lien entre les résultats des différentes disciplines, ni entre l'échelle du bâtiment et celle de la ville.

► Vers une évaluation énergétique prospective détaillée : apports et limites de Genius

Genius apporte d'ores et déjà des informations compatibles avec les différentes échelles et niveaux de détail de l'énergétique urbaine : il intègre les équipements, les matériaux, la géométrie des édifices pour tout ce qui touche au bilan énergétique du bâtiment ; mais aussi les types de surface et la géométrie des quartiers pour l'étude du microclimat urbain ; et enfin, la typologie et l'âge des quartiers, le nombre d'habitants et la surface bâtie pour les modèles socio-économiques d'expansion urbaine. Par ailleurs, étant couplé avec un modèle d'expansion urbaine, il peut faire évoluer ces informations dans le temps : les agglomérations parisiennes et toulousaines ont été projetées à l'échelle du siècle (avec un pas de temps allant d'un à dix ans et sur une durée variant de l'année au siècle). Le modèle a été validé sur le passé puisque 93% des constructions simulées par Genius entre 1962 et 2008 correspondent aux types de quartiers réellement existant en 2008.

Quelques limites demeurent dans la version expérimentée lors de la thèse : la prise en compte des typologies locales, notamment la complexité géométrique des tissus urbains traditionnels, les critères socio-culturels, les énergies renouvelables, l'énergie grise, les consommations liées aux déplacements ne sont pas ou peu intégrés au modèle. Ces thèmes devraient constituer autant d'entrées pour ses évolutions futures.

► Des solutions urbaines confirmées mais à enclencher au plus tôt

L'application de Genius sur la ville de Toulouse confirme des idées ayant déjà cours en énergétique urbaine. En premier lieu, elle souligne la nécessité d'une intervention sur l'existant pour endiguer le réchauffement du climat urbain. En l'absence de rénovation, les nouvelles constructions seules, même très performantes, ne permettraient pas de réduire significativement les consommations énergétiques, alors qu'enclencher une rénovation annuelle de 1 % du parc immobilier pour le logement et 3 % pour le tertiaire économiserait 50 % des consommations de chauffage.

Le modèle révèle aussi qu'une expansion urbaine multipolaire serait préférable au recours à une ceinture verte. Si la mise en place d'une zone tampon non constructible pourrait freiner l'étalement urbain, le développement de la ville finirait par la franchir, ce qui induirait une augmentation des distances de transports.

Enfin, Genius fait apparaître des formes compactes, denses intégrant des éléments végétaux, comme des stratégies

efficaces dans la maîtrise du climat urbain. Ce résultat, sans être innovant, offre une réponse au paradoxe énergétique urbain : une densité et une compacité raisonnables ne semblent en effet pas incompatibles avec une atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Par contre, ces dispositions ne sauraient se passer de prises de décisions rapides. Une mise en œuvre de politiques de rénovation volontariste, de contrôle de l'étalement urbain et de maîtrise des formes architecturales après 2040 pourrait n'avoir que très peu d'effets en raison de l'inertie de la ville. Genius montre enfin que le facteur 4 serait difficilement atteint en 2050 en l'absence d'efforts supplémentaires sur la production d'énergies décarbonées.

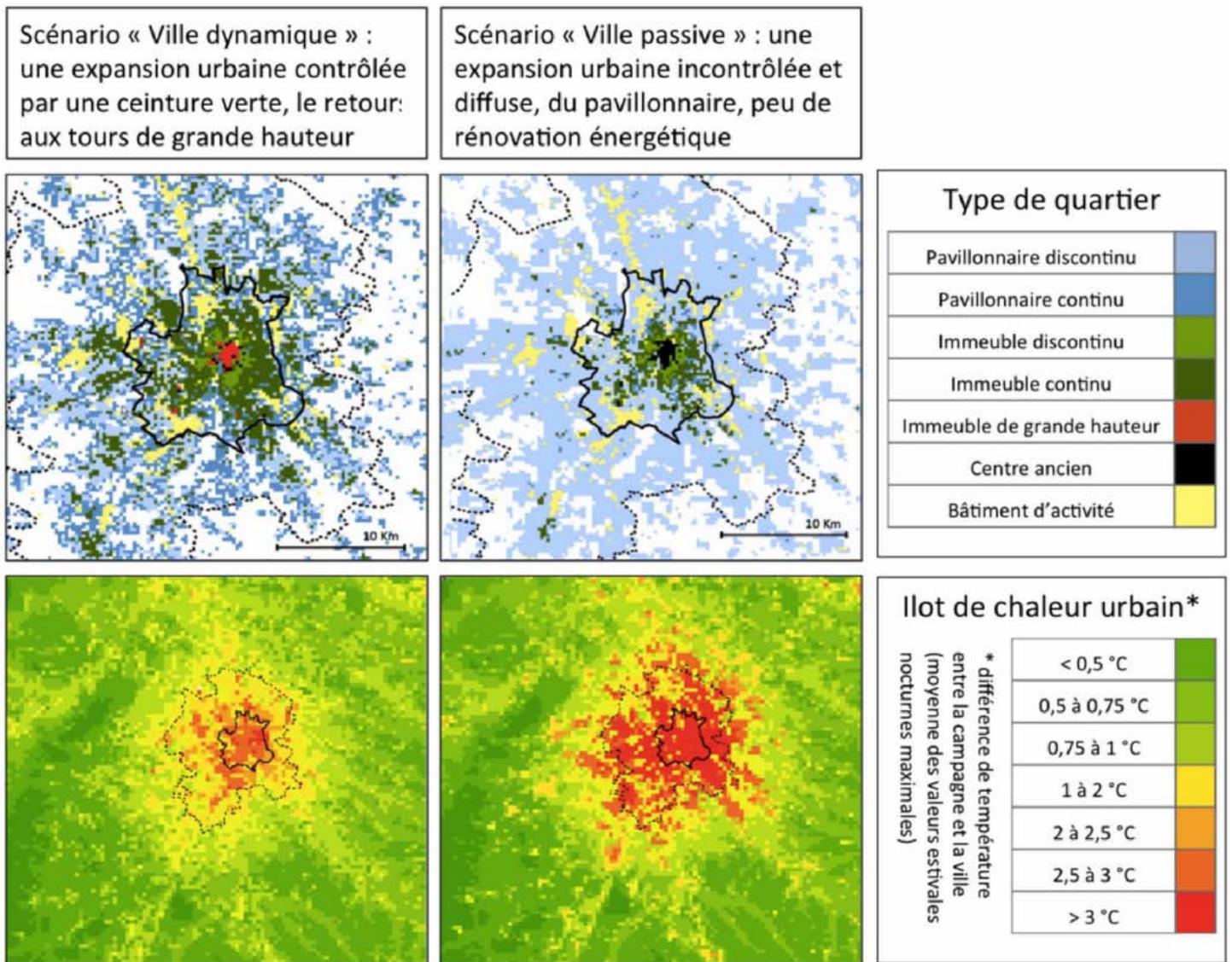
► Pour une prise en compte raisonnée de l'énergétique urbaine dans l'urbanisme

Genius ne délivre aucune « solution miracle » valable en tout lieu. Les projections sont contextuelles et les scénarios, volontairement caricaturaux pour comparer des résultats contrastés. Le modèle est davantage pensé comme un outil de diagnostic et d'aide à la décision collective.

Les bases de données peuvent ainsi contribuer à cibler des quartiers vulnérables au changement climatique (qu'ils soient mal isolés, peu végétalisés, à forte densité de population ou qu'ils concentrent des ménages à faibles revenus). Le modèle peut également servir à évaluer les effets de différents leviers d'action en fonction d'objectifs donnés. Aussi, plus que prédire l'avenir des villes, l'outil met-il plutôt en évidence des paramètres qui restent à recouper et à interpréter.

Prenons deux exemples. Les simulations sur Toulouse ont révélé que les consommations de climatisation semblaient dépendre du comportement des usagers, seule variable réussissant à les contenir dans le temps. Elles ont aussi montré que la seule libération des sols ne suffirait pas à un verdissement de la ville capable de réguler le microclimat urbain. De ces observations, la chercheuse déduit des préconisations d'actions publiques réglementaires dans le premier cas (une température de climatisation fixée à 26°C plutôt qu'à 23°C permettrait d'économiser plus de 2/3 des consommations) ou techniques dans le second (des végétaux spécifiques et un arrosage ciblé pourraient soutenir une végétalisation efficace). Ces exemples interpellent sur le fait que ces orientations sont tirées d'une lecture experte.

La plate-forme fournit à l'heure actuelle un système d'indicateurs compliqués à analyser sans médiation, mais des pistes pour faciliter la compréhension et l'appropriation de ces résultats par les décideurs urbains sont à l'étude.



Exemple de scénarios, agglomération toulousaine en 2100 (©Marion Bonhomme)

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

[Pour en savoir plus]

Marion Bonhomme, 2013, *Contribution à la génération de bases de données multi-scalaires et évolutives pour une approche pluridisciplinaire de l'énergie urbaine*, thèse de doctorat en génie civil, Université de Toulouse.

Pour plus d'informations concernant le prix de thèse sur la ville, voir sur [le site du Puca](#), ou le document de synthèse de l'édition 2014 disponible [ici](#).

Directeur de la publication
Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination
Bertrand Vallet

Rédaction
Béatrice Durand

Maquette, mise en page
Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca
Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture
Tour Pascal B
92055 La Défense cedex
Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr>

ISSN : 2427-8912



Le quatre pages

N°12 | décembre 2013

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Les dynamiques spatiales de la ville « financiarisée » : le cas de Santiago du Chili

La tour d'appartements du centre-ville de Santiago et le méga-projet pavillonnaire de sa périphérie sont deux manifestations de la « financiarisation » de la filière du logement chilien. La première, construite grâce à des fonds cotés en bourse, et le deuxième, financé par des compagnies d'assurances, n'auraient pas pu voir le jour sans un accès au marché des capitaux.

Au Chili, le début du phénomène est identifié à 1981, date de la réforme du système des retraites. Celle-ci a doté le pays d'un secteur bancaire et financier puissant, au moment où la demande résidentielle croissait. Au cours des années 1990, les élites financières en pleine expansion ont découvert dans la production de l'urbain une alternative pour la valorisation de leurs ressources. Les dynamiques spatiales se retrouvent depuis infléchies par de nouveaux impératifs : rentabilité, maîtrise du risque, vitesse de rotation du capital. Des critères qui s'impriment sur les opérations actuelles, à la taille plus grande et au rythme de production accéléré, suspendues aux aléas du marché.

L'activité des investisseurs ne façonne pas pour autant des paysages complètement uniformes : ils diffèrent en fonction du bailleur de fonds impliqué et de la stratégie de création de valeur choisie. En outre, en s'enracinant dans un endroit précis, le « capital » doit négocier et s'adapter à des logiques préexistantes : les territoires peuvent être conditionnés par des patrimoines familiaux, régis par des cadres réglementaires complexes, etc. Au Chili, la territorialisation des investissements s'est appuyée sur un agent au savoir-faire particulier : le promoteur immobilier. Ce dernier apporte une expertise sur les dynamiques immobilières locales et détient un rôle d'intermédiation fondamentale pour lever les obstacles bloquant la réalisation des projets. Il a su adapter les programmes résidentiels aux exigences financières.

Les logiques financières se sont ainsi immiscées dans le jeu des propriétaires fonciers, des autorités publiques et des promoteurs. Elles redéfinissent donc la ville et le rôle de ses producteurs, au risque, en périphérie, de voir des territoires gigantesques définis par une poignée d'acteurs « financiarisés » et de laisser indéterminées les frais liés à la gestion des espaces publics.

[La démarche]

Ce « Quatre pages » est issu de la thèse de doctorat de géographie de Rodrigo A. Cattaneo Pineda intitulée « La fabrique de la ville : promoteurs immobiliers et financiarisation de la filière du logement à Santiago du Chili », soutenue en décembre 2012. Ce travail a été mené sous la direction de Marie-France Prévôt-Schapira, Professeur à l'Université Paris 8 - Vincennes Saint-Denis.

Jugée originale et pertinente par un jury composé d'universitaires et de professionnels réputés, la réflexion économique et politique proposée a obtenu le **Prix de thèse sur la ville 2013** organisé par le Puca, l'Aperau, et la FNAU, avec le concours du Certu.

Analyse de la filière de production du logement à Santiago : jeux d'acteurs et dynamiques spatiales liés à la financiarisation

L'auteur étudie les stratégies d'investissement à l'œuvre dans l'immobilier résidentiel de Santiago et en suit les conséquences sur la production urbaine. Il commence par décrire la financiarisation de la filière du logement dans la capitale chilienne à partir des années 1980, puis considère les conduites stratégiques et les interactions entre les acteurs présents sur le territoire (bailleurs de fonds, promoteurs immobiliers, etc.) avant d'analyser les manifestations spatiales du phénomène jusqu'à aujourd'hui.

L'analyse urbaine tire son originalité du point de vue adopté sur la métropolisation : choix d'agents économiques peu étudiés et volontiers silencieux sur leurs intentions et modes d'action, sources hétéroclites et inédites (rapports d'agences de notation, rapports de gestion, plateformes commerciales en ligne, etc.), traitement cartographique conjuguant caractéristiques physiques des programmes immobiliers (localisation, nombre et taille de logements, prestations offertes) et performances économiques des placements financiers (sommes engagées, rentabilité).

► Le « marché », moteur de croissance et nouvel arbitre de l'industrie du logement

A Santiago, la financiarisation de la production du logement a débuté par la réforme du système des retraites de 1981, à l'origine de la restructuration de l'économie chilienne toute entière. Dans un contexte économique en faveur de la demande résidentielle, elle a donné naissance à des fonds de pension demandeurs de placements « sûrs », qui ont été une locomotive pour les prêts au logement. Nourries par l'épargne populaire, ces investisseurs ont épaulé la croissance d'établissements bancaires et consolidé la demande solvable, en irriguant un marché secondaire pour la dette hypothécaire.

Le phénomène de financiarisation a petit à petit pris de l'envergure, pour devenir incontournable dans les années 2000. Une bourse locale sophistiquée a ouvert de nouveaux canaux de financement pour les grands groupes du bâtiment : bons sécurisés, bons d'entreprises, offres publiques d'actions. Ont ainsi émergés de nombreux promoteurs étroitement associés au monde financier. Les fonds d'investissement immobilier, cotés en bourse et possédés en grande partie par des « petits porteurs », participent au financement de près de 20% de la production totale de logements de la capitale chilienne.

L'injection des capitaux venus du marché financier a démultiplié les capacités de production de la filière, finançant des campagnes d'achats de terrains, la prolifération de chantiers et la création de sociétés. La hausse du chiffre d'affaires du secteur du logement avoisine d'ailleurs les 150 % entre 2004 et 2007, et le déficit d'habitations estimé est passé de 1 million d'unités au début des années 1990 à environ la moitié, dix ans plus tard. Aujourd'hui, le Chili se retrouve doté d'un secteur financier puissant avec un crédit très robuste ainsi que d'une industrie du logement tout aussi solide, soutenue par des politiques publiques stabilisatrices et appuyée sur des sociétés fortement capitalisées.

► Le capital à la rencontre du territoire : introduction de nouveaux impératifs et greffe avec des logiques préexistantes

Au cours des trente dernières années, le secteur du logement chilien a vu la part des agents financiers monter en puissance.

La géographie de leurs placements se révèle composite. Elle est la cristallisation de stratégies d'investissement traditionnelles reconfigurées par des impératifs issus du monde de la finance : la rentabilité (très largement déterminée par l'exploitation d'« opportunités foncières »), le risque (maîtrisé par

une stratégie de diversification des placements à l'échelle de la métropole) et la vitesse de rotation du capital (fonction de ventes et des segments de marché ciblé). La territorialisation de l'activité des investisseurs prend toutefois des formes diverses, en fonction de leurs attentes, de leurs modalités de fonctionnement et de leurs stratégies de création de valeur.

Certains, tout en investissant dans la filière immobilière, sont largement indifférents aux considérations spatiales. Ils se greffent au gré des opportunités à des dynamiques urbaines et n'interviennent pas dans la gestion des opérations. Dans d'autres cas, l'investissement se veut sélectif, s'enracine dans des territoires particuliers et privilégie des modèles architecturaux.

Les logiques financières remodelent ainsi la ville, mais sans entraîner pour autant la disparition des modalités de production antérieures : elles se greffent sur des dynamiques préexistantes (poids des héritages, cadre juridique établi) et sur des agencements d'acteurs plus anciens.

► Les promoteurs immobiliers, acteurs de l'enracinement des stratégies d'investissement des agents financiers

Les investisseurs s'intéressent peu aux caractéristiques concrètes des projets immobiliers. Leur participation dans le négoce du logement résulte d'un arbitrage ponctuel entre les performances affichées par un placement et les risques réputés. Aussi la territorialisation des investissements a-t-elle demandé l'intervention d'un intermédiaire doté d'un savoir-faire spécialisé sur l'espace : le promoteur immobilier.

Dans un secteur aux ressorts de fonctionnement assez opaques, celui-ci apporte une expertise sur les marchés fonciers, la demande résidentielle et l'offre concurrente. Il peut ainsi jouer de son carnet d'adresses et de son entourage pour lever les barrières foncières (prospection et acquisition du sol) et réglementaires (négociation des permis de construire). Outre la programmation et la gestion, il joue donc un rôle de « porteur de projet », de « coordinateur d'alliances » et adapte les programmes résidentiels aux exigences financières. Son savoir, contingent et empirique, se révèle essentiel dans la résolution des contraintes qui pèsent sur la réalisation des projets.

Au Chili, la figure du promoteur est même centrale : elle a émergé comme une des grandes gagnantes de la libéralisation du marché foncier et immobilier de la capitale. Ces dernières années, ceux qui sont les mieux reliés au marché des capitaux se sont ainsi emparés d'un pourcentage considérable du marché métropolitain (autour de 25%). Ces promoteurs sont « les grands gagnants » de la libéralisation autoritaire du marché foncier et immobilier de la capitale.

► Principaux impacts spatiaux de la financiarisation de l'immobilier : accélération, diversification et changement d'échelle des opérations

La financiarisation a tout d'abord accéléré les rythmes de production du logement. Les périodes d'expansion et de récession se succèdent plus rapidement et connaissent des pics plus intenses. Les mises en chantier se détachent ainsi de variables structurelles, comme la croissance démographique ou l'amélioration des revenus. Elles évoluent désormais au gré des capitaux mis à disposition par les marchés financiers, dont elles suivent la cadence, les logiques et les crises.

Parallèlement, la revendication par « le marché » de l'accélération de la rotation du capital et de risques mitigés a encouragé une diversification des mises en chantier. Pour varier l'origine de leurs flux de trésorerie, les plus grands promoteurs sont partis à la conquête de l'ensemble de la métropole, puis des régions, et commencent maintenant leur internationalisation, en commençant principalement par le Pérou. Enfin, la financiarisation tend à produire des programmes immobiliers de plus grande dimension, les acteurs financiers cherchant à maximiser les chiffres d'affaires tout en diminuant les frais d'études.

C'est le cas en périphérie avec le développement de mégaprojets, mais surtout en centre historique, avec des opérations de rénovation dont le volume moyen est passé de 52 à 378 unités par immeuble entre 1992 et 2009. Deux projets illustrent les impacts spatiaux de cette financiarisation : une tour d'appartements du centre-historique, construite par des fonds cotés en bourse, ainsi qu'un programme pavillonnaire périphérique, financé par un investisseur institutionnel.

Créé en 2006, le **prix de thèse sur la ville** a pour objectif de récompenser les meilleures thèses soutenues sur le fait urbain afin d'encourager les jeunes chercheurs à investir ce domaine et de promouvoir les travaux scientifiques auprès des professionnels et des acteurs mobilisés dans le devenir des villes. Le prix de thèse sur la ville est organisé par l'Aperau, la FNAU, le **Puca** avec le soutien du Certu. En 2013, son jury a été présidé par Claude Lacour, professeur émérite d'économie. Le jury est composé de représentants émérites de la communauté scientifique et de praticiens engagés dans la production ou la gestion de la ville.

Le Prix privilégie les thèses ayant une ouverture interdisciplinaire, une dimension spatiale, une approche théorique et critique. Une dimension personnelle et innovante dans la démarche et un cadre de références internationales

sont attendus des thèses qui participent à ce prix. Un accent particulier est mis par le règlement du prix, d'une part, sur le caractère concret ou opérationnel et, d'autre part, sur l'expression d'une réflexion sur et/ou tournée vers l'action. Pour témoigner de cette volonté de mieux articuler démarche scientifique et réflexions des praticiens, le prix de thèse sur la ville 2013 a été remis aux lauréats par Gilles Demailly, président d'Amiens métropole et maire d'Amiens lors de la 34^{ème} Rencontre nationale de la FNAU. Les prix ont été attribués en mémoire de Pierre Bernard (1951-2013), membre pour la seconde année du jury.

Le Grand Prix 2013 a été attribué à Rodrigo Andres Cattaneo Pineda. Le prix Spécial a été attribué à Fanny Gerbeaud pour sa thèse de doctorat en sociologie "L'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles. Le cas de Bangkok (Thaïlande)" Thèse soutenue à l'Université de Victor-Segalen- Bordeaux 2, sous la direction de Guy Tapie.

► Périphérie lointaine : un « urbanisme sous conditions » qui favorise les mégaprojets pavillonnaires de fonds

En 1997, les autorités ont étendu les frontières de Santiago dans le but de réguler l'activité immobilière des communes intégrées. Toute terre agricole devient donc urbanisable, à condition de satisfaire à des critères de surface minimale (300 hectares) et d'internaliser les frais d'infrastructure et de transport. Depuis 1994, la capitale a ainsi vu croître sa surface construite ou constructible de 42 % (31 400 hectares).

Malgré ces chiffres, les acteurs financiers n'interviennent que marginalement ou tardivement dans les opérations immobilières de cette lointaine périphérie. La complexité du calcul des externalités et compensations, la multiplicité des interlocuteurs, les conflits d'usage ont en effet rendu les négociations trop longues et trop ardues : la spéculation foncière reste aux mains des industriels et des grands exploitants agricoles, les investisseurs finançant quant à eux l'accélération des chantiers et des livraisons, par exemple.

Ceux qui investissent davantage dans les périphéries optent pour les mégaprojets immobiliers sur 15 à 20 ans, les seuls à afficher un chiffre d'affaires suffisant pour les attirer. C'est le cas des compagnies d'assurance, à la recherche de produits aux retours étalés dans le temps. Elles privilégient des lotissements pavillonnaires de très grande taille, urbanisés selon des étapes annuelles. Elles parient sur les plus-values foncières à venir, via des contrats prévoyant la rétrocession d'une partie des terrains achetés à la fin de chaque échéance annuelle.

► Centre-ville : une rotation rapide du capital qui favorise la tour d'appartements pour primo-accédants

Au début des années 1990, Santiago était marqué par la « crise des centres » : dépeuplement, appauvrissement, dégradation du bâti et fuite des activités prestigieuses. Le marché du neuf y était inexistant. 15 ans plus tard, son paysage hérissé de gratte-ciel révèle le dynamisme des marchés financiers. Les capitaux ont été attirés grâce à des dispositifs publics incitatifs (démarche partenariale public-privé, aides à l'accession à la propriété, etc.)... détournés de leur but social par les promoteurs.

Attirés par les promesses d'un marché de masse en expansion, ceux-ci ont en effet privilégié les biens de petite taille, à coût modéré, au détriment des programmes familiaux à bas prix, prônés par les autorités locales. Aussi, malgré la réactivation du secteur immobilier, le centre-ville a-t-il perdu 13 % de sa population entre 1992 et 2002. Afin d'intensifier l'usage du sol, les immeubles ont donc gagné en hauteur (et en standing) et les appartements perdu de la surface plancher. Se

sont ainsi multipliés des tours génériques, édifiées et vendues en deux ans, composées de petites unités accessibles au primo-accédants.

Dès leur origine, les fonds de développement immobilier ont été conçus pour séduire les « petits porteurs ». Administrés par des filiales d'établissements bancaires, ils sont placés à travers le réseau d'agences de ces banques. Le choix du centre et de la tour résulte de la recherche d'actifs au prix d'acquisition relativement bas, assurant des rentabilités élevées et permettant un désengagement rapide.

[Pour en savoir plus]

Rodrigo CATTANEO PINEDA ; « *La fabrique de la ville : promoteurs immobiliers et financiarisation de la filière du logement à Santiago du Chili* », Thèse de Doctorat de Géographie, sous la direction de Marie-France Prévôt-Schapira, Université Vincennes Saint-Denis – Paris VIII, 2012.

Pour plus d'informations concernant le prix de thèse sur la ville, voir sur le site du Puca, ou le document de synthèse de l'édition 2013 disponible [ici](#).

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Béatrice Durand

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912



Le quatre pages

N°13 | janvier 2014

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Learning from Bangkok : l'habitat spontané, outil de développement des grandes métropoles

Favelas au Brésil, *villas miserias* en Argentine ou plus généralement *slums* ou bidonvilles : indépendamment de leur nom et de leur lieu d'implantation, les ensembles spontanés éveillent la suspicion. Illégaux, ils sont perçus comme un phénomène temporaire qui n'entre pas dans la constitution de la ville sur le long terme et sont souvent renvoyés aux problèmes qui les ont générés (pauvreté, inégalité), ou à ceux qu'ils généreraient (insalubrité, hyperdensité, insécurité).

L'observation d'une mégapole comme Bangkok révèle pourtant une réalité plus optimiste. A l'échelle urbaine, ces morceaux de ville entretiennent des interactions fortes avec le tissu planifié, voire des relations de complémentarité économique. Certains de ces quartiers constituent en effet des pôles ou des couloirs commerciaux attractifs, au niveau local et métropolitain. Et avec les années, ils assurent la continuité du tissu urbain en investissant des lieux impropres à l'habitation (canaux, marécages, bretelles d'accès) et en les reliant finement à leurs contextes immédiats. La qualité du bâti lui-même s'améliore également avec le temps, à mesure que la nécessité s'éloigne. Si elles s'édifient en-dehors des cadres légaux, les constructions finissent par rattraper les standards de la production résidentielle privée et à attirer une clientèle issue des classes moyennes, séduite par des localisations devenues avantageuses. Cette conquête du confort passe par une de leurs propriétés phares : la flexibilité de leur architecture (partitions légères, emploi du bois).

Forte urbanité, mixité des usages, adaptabilité, grande implication des résidents : l'habitat spontané stimule la réflexion sur la production résidentielle. Avec l'amélioration du niveau de vie, il constitue un mode d'insertion et de construction de logements à faible coût pour une population jusqu'alors précarisée. Les autorités ont d'ores et déjà reconnu les qualités de ces lieux émergents ainsi que le droit des habitants à transformer leur cadre bâti, en régularisant une part de ces ensembles et en engageant des démarches participatives inspirées de leur modèle. C'est toutefois à des processus de co-conception spatiale plus stratégiques en termes de développement métropolitain qu'une meilleure connaissance de ces habitats alternatifs pourrait conduire.

[La démarche]

Ce « Quatre pages » est issu de la thèse de doctorat de Fanny Gerbeaud intitulée « L'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles ? Le cas de Bangkok (Thaïlande) » réalisée sous la direction de Guy Tapie. Ce travail a été distingué par une mention spéciale au Prix de thèse sur la ville 2013 organisé par le PUCA, l'APERAU et la FNAU, avec le concours du CERTU.

Analyse de l'habitat spontané à trois échelles

La thèse traite du phénomène « bidonville », requalifié dès le titre d'« habitat spontané ». Un glissement sémantique qui illustre la position de la chercheuse : elle tient à se départir de l'image négative attribuée à ces ensembles urbains afin de les réhabiliter en tant que formes riches en qualités spatiales et sociales, nées de processus dynamiques d'appropriation du bâti à même d'inspirer de nouveaux projets. L'originalité du travail réside dans le décalage du regard proposé ainsi que dans son approche transversale : l'étude a donné lieu à une production de cartes, schémas et photographies, mêlant observations et analyses graphiques à l'échelle de l'habitat, du secteur et de la métropole. Ces travaux décrivent les relations des quartiers spontanés à l'espace métropolitain et font apparaître quatre configurations spatiales (voir ci-après). L'analyse est complétée par une soixantaine d'entretiens avec les acteurs de la ville (architectes, urbanistes, résidents, universitaires, autorités).

Quatre configurations d'habitat spontané

- Le « spontané ancien » comprend les constructions datant des origines de l'urbanisation de Bangkok.
- Le « spontané pur » rassemble des ensembles qui n'ont pas ou peu fait l'objet de transformations de la part des autorités ou des ONG.
- Le « spontané greffé » regroupe des pratiques spontanées d'anciens habitants de bidonvilles, reportées sur des immeubles de logements sociaux des années 1960-70.
- Le « spontané institutionnalisé » réunit des processus de normalisation, voire de reconstruction, par les résidents, l'État ou des ONG, d'anciens ensembles spontanés.

► Derrière la mauvaise image des bidonvilles un rôle structurant dans l'histoire et l'économie métropolitaine

Pour la plupart des acteurs urbains, les bidonvilles cumulent les difficultés : à la précarité foncière et l'hyperdensité s'ajoutent les risques sanitaires et écologiques.

L'habitat spontané fait pourtant partie intégrante du développement de Bangkok. Il existait déjà avant la constitution de la capitale thaïe en 1782, sous forme d'habitat populaire temporaire et s'est paupérisé un siècle plus tard, avec la planification qui a laissé une partie de la population dans la marge. Le développement des *slums* s'est ensuite accéléré après-guerre, avec l'essor des migrations vers la ville. Aujourd'hui, il participe à la fabrique urbaine, en viabilisant des espaces résiduels, parfois stratégiques.

Ces morceaux de ville font en effet souvent preuve d'un dynamisme économique et associatif stimulant, et ce dès les premières phases de leur constitution : les résidents travaillant souvent sur place, une diversité fonctionnelle et des liens communautaires s'installent. Certaines activités investissent les vides sous les immeubles ou en bordures de voie, créant des lieux de sociabilité et d'animation palliant le manque d'équipements et de services.

Des quartiers peuvent même constituer des pôles commerciaux attractifs à une plus large échelle et se montrer capables de connecter des secteurs coupés par les infrastructures de transport.

A ce titre, l'habitat spontané apporte une plus-value à la métropole et concourt à la continuité du tissu urbain.

► Une façon de produire la ville plus lente, mais tout aussi qualitative sur le long terme

À l'origine illégaux, les ensembles spontanés ont plutôt tendance à gagner en qualité avec les années : on relève une mise à niveau du bâti jusqu'à un rattrapage des standards de confort et d'esthétique de la production résidentielle du marché privé. Les décalages avec le tissu planifié s'estompent en effet avec la stabilisation des foyers précaires et la régularisation des habitations. Des parcelles non viabilisées se retrouvent raccordées aux réseaux d'eau et d'électricité, faisant prendre de la valeur aux terrains. Ailleurs, des résidents d'anciens logements sociaux ont colonisé les balcons ou les terre-pleins afin d'agrandir leur appartement standardisé et exigu (20 à 33 m² sur un modèle unique) : des greffes qui améliorent le cadre de vie et qui se retrouvent peu à peu régularisées par les autorités, moyennant une taxe pour entretenir le parc bâti en retour. Certains *slums* deviennent même attractifs pour les classes moyennes, en vertu d'une localisation devenue avantageuse, de relations de voisinage détachées de la nécessité et de prestations revues à la hausse. En parasitant la planification zonée et en contribuant à dynamiser des espaces délaissés, l'habitat spontané assure ainsi la diversité de l'offre résidentielle globale.

► Inscription forte dans le contexte, multifonctionnalité, adaptabilité : des atouts au regard du développement durable

Les constructions spontanées peuvent paraître héritières des légères maisons sur pilotis qui couvraient jadis la

Trois configurations d'habitat spontané : habitat spontané ancien, pur et greffé (de gauche à droite)



seconde consolidation : structure bois et parpaings



installation temporaire / première phase

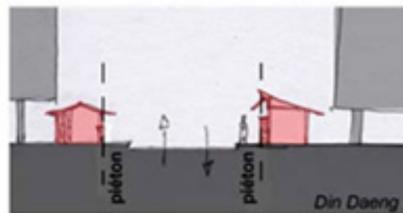
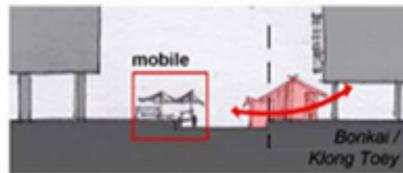


greffes spontanées consolidées en dur et grilles ancrées

première consolidation : matériaux de récupération et absence de fermetures ancrées



attitudes d'implantation : entre respect des circulations et invasion



construction pérenne dès la construction (2007) probablement un salon de coiffure, appropriation du trottoir



deuxième phase de consolidation : atelier de réparation mécanique, alimentation générale et stockage



seurs fonctions y prennent place. Soit un ensemble de dispositions qui rendent les logements très flexibles d'un point de vue architectural comme urbain : ils peuvent quasiment changer de forme à la demande et s'insèrent sans peine dans les interstices et les délaissés de l'urbanisation réglementée. Ainsi l'habitat spontané, en plus de confirmer la capacité des non-sachants à concevoir de l'espace urbain adapté à la demande, propose une autre façon de produire la ville, plus lente mais non moins qualitative à long terme.

► L'habitat spontané en prise avec le monde : patrimoine populaire versus attractivité touristique

En 2000, la capitale thaïlandaise concentrait 19 % de ses habitants dans 796 communautés de bidonvilles. Cette répartition renvoie à des dynamiques qui dépassent largement les frontières de la ville. Les grandes métropoles attirant les plus pauvres, elles se doivent d'illustrer leur niveau de développement face à leurs concurrentes sur un plan international. Dans cette quête, l'habitat spontané peut apparaître comme perturbateur, mais aussi comme une opportunité de se distinguer positivement. La

compétition prend notamment sens sur des questions de patrimoine, comme l'illustre le cas de Pom Mahakan, un ensemble en coeur historique constitué d'habitations vernaculaires rares, d'un artisanat et de traditions typiques. Résidents et administration sont en conflit quant à son devenir : les premiers demandent sa régularisation au titre de « patrimoine populaire » et de ses qualités architecturales quand les seconds souhaitent le voir disparaître au profit d'un renouvellement urbain. La polémique dépasse le strict cadre local : les habitants s'appuient sur des partisans à valeur

Habitat spontané greffe : activités commerciales et résidentielles qui dynamisent les logements sociaux

plaine de Bangkok. Mais ce serait oublier qu'elles sont aujourd'hui surtout guidées par le manque de moyens : c'est parce qu'elles sont nées de la nécessité que leurs formes répondent et s'adaptent avec justesse aux contraintes. Leurs caractéristiques révèlent toutefois des solutions inventives d'ajustement au contexte : l'emploi du bois rend les bâtiments facilement amendables ; les agencements spatiaux favorisent la ventilation et l'éclairage naturels ; des partitions légères cloisonnent les espaces pour accueillir plusieurs générations sous un même toit ; plu-

d'« experts » internationaux (ONG, enseignants d'Harvard) quand les autorités locales perçoivent l'existant comme une entrave à la fréquentation touristique de la capitale. Au travers de cette opposition, les acteurs de la controverse font du spontané un objet de débat sur le développement de Bangkok.

► Pour conclure : la voie de l'institutionnalisation ou la reconnaissance de l'habitant acteur de son espace

L'habitat spontané interroge les modalités de production de la ville, par sa persistance ; et par sa capacité à mieux répondre à certains besoins que l'espace conçu par les acteurs de l'urbain. Par effet miroir, les annexions de rez-de-chaussée ou des balcons, par exemple, mettent en évidence les lacunes de la conception traditionnelle. Les habitants, dans leurs pratiques spatiales spontanées, révèlent leur capacité à concevoir des formes adaptées à la demande, pourvues de qualités esthétiques et sociales - ainsi que valorisables d'un point de vue économique. Des apports qui commencent à être reconnus par les professionnels : en attestent les diverses mesures de régularisation ces trois dernières décennies et l'introduction récente des constructions spontanées sur les documents d'urbanisme.

Depuis les années 1980, les autorités favorisent des programmes de financement, de rénovation, de reconstruction qui, s'ils restent sporadiques, offrent à la capitale un tissu résidentiel plus complexe. Des opérations ponctuelles auxquelles succèdent aujourd'hui des initiatives ouvertes : certains organismes engagent des projets en renforçant les réseaux des communautés pour favoriser l'implication des habitants, d'autres inventent des dispositifs participatifs pour la production de logements sociaux, etc.

En creux, ces programmes de normalisation considèrent les résidents comme des citoyens, reconnaissent leur droit à transformer leur lieu de vie et à l'auto-gérer sur le long terme. Autrement dit, ils admettent le spontané comme un mode de fabrication et de gestion de la ville plus lent, mais à part entière.

[Pour en savoir plus]

GERBEAUD Fanny, 2012, *L'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles ? Le cas de Bangkok (Thaïlande)*, thèse de doctorat, Université de Bordeaux Segalen.

Pour plus d'informations concernant le prix de thèse sur la ville, voir [sur le site du Puca](#), ou le document de [synthèse de l'édition 2013](#).

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Béatrice Durand

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912



Les Prix de thèse sur la ville

2006 – 2012

2006

Grand PRIX

AGNÈS BERLAND-BERTHON

« La démolition des ensembles de logements sociaux. L'urbanisme entre scènes et coulisses »

Sous la direction de Jean Dumas

Université Michel de Montaigne Bordeaux 3

La démolition des immeubles de logements sociaux est présentée, aujourd'hui, comme un mode d'action légal et légitime de la gestion patrimoniale d'un parc hérité des Trente Glorieuses. Elle fait également partie des modes d'action de la gestion urbaine des quartiers de la politique de la ville. La thèse retrace l'histoire de la résistance de l'Etat, en France, de 1975 à 2000, pour transférer aux acteurs publics locaux la capacité d'arbitrage de recourir ou non à la démolition de ce bien public à vocation sociale.

PRIX Spéciaux

CLAUDE NAPOLEONE

« Prix fonciers et immobiliers et localisation des ménages au sein d'une agglomération urbaine »

Sous la direction d'Hubert Jayet

Université Catholique de Louvain

La thèse propose d'enrichir la prise en compte de l'évolution des prix fonciers en introduisant des variables liées à l'accessibilité aux services publics et aux caractéristiques de l'environnement social. L'auteur constate que cela a des effets ségrégateurs sur les acquéreurs de biens immobiliers.

Les données recueillies sur l'observation foncière et sur les dynamiques socio-spatiales permettent de mieux appréhender le phénomène de métropolisation.

FABRIZIO MACCAGLIA

« Gouverner la ville : Approche géographique de l'action publique à Palerme »

Sous la direction de Colette Vallat

Université Paris 10

Palerme est une ville qui a une croissance démographique très rapide. La thèse traite des enjeux de cette croissance urbaine, en les situant du côté des gestionnaires de la ville et de ceux qui y résident et la fréquentent. Palerme est également marquée par l'illégalité, criminelle ou non. La thèse raconte comment cette ville « se » gère avec le poids des héritages, le dysfonctionnement des réseaux techniques et les tentatives des pouvoirs publics pour contrer l'emprise de la mafia.

2007

Grand PRIX

WILLIAM LE GOFF

« Divisions sociales et question du logement en Grande-Bretagne, entre ethnicisation et privatisation, les cas de Leicester et Bradford »

Sous la direction de Pétrou Petsimeris

Université de Caen Basse Normandie

La thèse se positionne à l'encontre d'un discours défensif tenu en Grande-Bretagne, discours qui souligne le risque lié à la formation de « ghettos ethniques ». Les apports des travaux menés mettent en évidence, en effet, que la mobilité résidentielle et sociale des minorités ethniques est très importante dans des villes pourtant victimes de la désindustrialisation. Cette dynamique de mobilité contribue largement à la baisse de la ségrégation. De fait, on assiste moins à une ghettoïsation de la société qu'à une polarisation sociale au sein de chaque groupe ethnique. C'est pourquoi il convient d'apprécier finement les phénomènes de relégation et de dépasser les discours réducteurs dans une société en devenir pour laquelle les politiques fondées sur des notions de « modèle de gestion multiculturelle » ou de « modèle d'intégration » doivent être réinterrogées en continu.

PRIX Spéciaux

DAVID CAUBEL

« Politique de transports et accès à la ville pour tous ? Une méthode d'évaluation appliquée à l'agglomération lyonnaise »

Sous la direction de Dominique Mignot

Université Lumière Lyon 2

La thèse propose une méthode d'évaluation des politiques de transports en termes d'égalité des chances d'accès aux activités urbaines. L'application au territoire de l'agglomération lyonnaise souligne le rôle égalisateur joué par l'automobile sur le creusement des inégalités entre les territoires ainsi que sur l'impact de l'évolution de la localisation des activités urbaines. Cela dessine une « norme » d'automobilité. Se pose la question des exclus de la norme : comment les intégrer dans cette norme, quels sont les effets de leur intégration sur la norme

ELIZABETH ESSAÏAN

« Le plan général de reconstruction de Moscou de 1935. La ville, l'architecte et le politique. Héritages culturels et pragmatisme économique »

Sous la direction de Jean-Louis Cohen

Université Paris 8

Le plan général de reconstruction de Moscou de 1935 fut conçu dans des ateliers de planification d'Etat et s'est appuyé sur l'absence de propriété privée tant dans le domaine foncier qu'immobilier. Sans remettre en cause ce cadre de production, la thèse montre que ce projet d'urbanisme résulte également d'une négociation entre les acteurs politiques et les architectes et prend en compte la matérialité de la ville existante et les usages qui y sont développés.

2008

Grand PRIX

BÉNÉDICTE GROSJEAN

« La « ville diffuse » à l'épreuve de l'Histoire. Urbanisme et urbanisation dans le Brabant belge »

Sous la direction de Christian Gilot (UCL) et de Yannis Tsiomis (Paris 8)

Université Catholique de Louvain et Université Paris 8

Les territoires « d'entre-deux », ni urbains ni ruraux, sont aujourd'hui une composante essentielle de l'urbanisation. Ils sont souvent appréhendés comme une phase finale de l'étalement urbain. Cette thèse s'intéresse à l'un des plus représentatifs d'entre eux, le Brabant belge. Elle centre son analyse sur une période d'urbanisation importante mais jamais étudiée physiquement parce que non planifiée, de la fin du XIXe siècle au début du XXe siècle. Elle contribue ainsi à mieux comprendre le développement de ce type d'urbanisation en le mettant en relation avec des politiques d'habitat de maisons individuelles menées à cette époque en direction des milieux populaires et en lien avec la constitution du maillage très fin d'un réseau de transport en commun tissé à travers tout le Brabant belge.

PRIX Spécial

LAURENT SABY

« Vers une amélioration de l'accessibilité urbaine pour les sourds et malentendants : quelles situations de handicap résoudre et sur quelles spécificités perceptives s'appuyer ? »

Sous la direction de Gérard Guarracino et Eric Premat

Institut National des Sciences Appliquées de Lyon

La surdité reste aujourd'hui méconnue par les professionnels et les décideurs en charge de l'accessibilité urbaine. Elle touche cependant au moins 7 à 10 % de la population française. La thèse en recourant à des entretiens et à des suivis de parcours a eu pour objectif de mieux cerner les situations de handicap effectivement vécues par les sourds et malentendants. Cela a aussi permis de questionner la notion d'ambiances urbaines en partant de l'expérience vécue de ces personnes.

2009

Grand PRIX

STÉPHANIE VINCENT-GESLIN

« Les « altermobilités » : analyse sociologique d'usages de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Des pratiques en émergence ? »

Sous la direction de Dominique Desjeux

Université Paris 5 – René Descartes

L'impératif environnemental de maîtrise des déplacements automobiles se heurte aujourd'hui à la domination de l'automobile, manifeste tant sur les déplacements que sur les modes de vie. Pourtant différents modes de déplacements alternatifs à la voiture utilisée en « solo » émergent. Autopartage, covoiturage, ce sont autant de modes alternatifs – ou altermobilités – qui se diffusent.

S'intéresser à leurs usages est l'occasion de questionner les habitudes de déplacement et la norme automobile.

A travers les analyses menées, la thèse propose un modèle de compréhension des processus d'adoption des altermobilités et s'interroge sur la possible émergence d'une nouvelle norme de déplacements altermobiles.

PRIX spécial

MARCEL MORITZ

« Les communes et la publicité commerciale extérieure. Pour une valorisation environnementale et économique de l'espace public »

Sous la direction de Jean Frayssinet

Université Paul Cézanne – Aix-Marseille III

Le droit de la publicité extérieure accumule les paradoxes, notamment à l'échelle communale. En effet, tandis que l'opinion publique est de plus en plus sensible à la protection du cadre de vie, cet impératif peine grandement à s'imposer en droit de la publicité. Certes, les textes permettent la promulgation de règlements locaux de publicité et offrent une grande diversité de mesures répressives mais cela ne convainc pas pleinement.

Est-il possible de concilier valorisations environnementales et économiques ? C'est ce que cherche à démontrer cette thèse à travers une analyse critique des dispositions juridiques existantes.

2010

Grand PRIX

AMÉLIE LE RENARD

« Styles de vie citadins, réinvention des féminités. Une sociologie politique de l'accès aux espaces publics des jeunes Saoudiennes à Riyad. »

Sous la direction de Ghassan Salame

Institut d'Etudes Politiques de Paris

Fondée sur une enquête ethnographique, la thèse s'attache à montrer comment les jeunes Saoudiennes, confrontées à de multiples contraintes limitant leur mobilité et leurs activités, inventent des styles de vie mobiles.

Ces styles de vie mobiles sont caractérisés à travers l'accès des jeunes femmes à quatre types d'espace : campus universitaire féminin, lieux de travail, shopping malls et espaces religieux. L'articulation entre genre et espaces, tel est le fil rouge qui guide le développement de la thèse.

L'évolution des dispositifs réglementaires, la négociation de l'accès sont observés dans un premier temps. Puis les recompositions des hiérarchies sociales et des normes de genre à l'oeuvre au sein de ces espaces sont analysées.

La thèse met en évidence les enjeux politiques et sociaux de la visibilité croissante, dans la ville, de ces styles de vie féminins professionnels et consuméristes.

PRIX spécial

SANDRINE GUEYMARD

« Inégalités environnementales en région Ile-de-France. Répartition socio-spatiale des ressources, des handicaps et satisfaction environnementale des habitants »

Sous la direction de Jean-Pierre Orfeuill et Guillaume Faburel

Université Paris-Est

Il s'agit d'explorer les relations qu'entretiennent les caractéristiques physiques de l'environnement et les caractéristiques socio-économiques des individus et des territoires.

Le croisement d'une analyse quantitative et d'une enquête qualitative met en évidence que la satisfaction environnementale serait, en fait, principalement dépendante des capacités et des aptitudes différenciées des individus de contrôler leur environnement et d'agir sur celui-ci.

Cependant les informations recueillies à partir du ressenti de la population sont encore soumises à débat.

2011

Grand PRIX

ATHINA VITOPOULOU

« Mutations foncières et urbaines pour la production des espaces et équipements publics dans la ville grecque moderne. Les propriétés de l'armée et de l'université et la formation de l'espace urbain de Thessalonique de 1912 jusqu'à nos jours »

Sous la direction de Yannis Tsiomis

Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales

Cette thèse explore le rôle de l'Etat dans la production de l'espace urbain en Grèce et plus particulièrement à Thessalonique depuis 1912 (date de son entrée dans la Grèce moderne), à travers les grands détenteurs de la propriété foncière publique, notamment l'Armée et l'Université. Il s'agit donc de comprendre comment la gestion de la propriété foncière publique par ses détenteurs/gestionnaires a influencé et continue à influencer la forme de l'espace urbain produit et le processus et les mécanismes de production des espaces et équipements.

Il n'existe pas de cadastre à partir duquel on pourrait puiser des informations. La collecte puis la mise en forme de données pertinentes réalisées dans cette thèse ont encore accru l'importance du travail fourni.

La thèse souligne que la procédure de transformation de la propriété publique, malgré l'opportunité offerte par l'existence de grands terrains publics ne diffère guère de la procédure de transformation de la petite propriété

foncière. L'auteure pronostique que l'avenir des terrains publics restera sombre et constate que le « grand vaincu » de l'espace urbain grec est l'espace public.

PRIX spéciaux
FANNY LOPEZ

« Déterritorialisation énergétique 1970-1980 : de la maison autonome à la cité auto-énergétique, le rêve d'une déconnexion »

Sous la direction de Dominique Rouillard
Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

L'histoire de l'architecture et de l'urbanisme du XXe siècle a consacré la cité des réseaux, le branchement aux grandes infrastructures énergétiques étant apparenté au discours classique relatif à la santé publique, caractéristique de la fin du XIXe siècle.

Depuis le début des années 2000, l'autonomie énergétique des bâtiments, comme des villes, est valorisée à l'échelle internationale par les politiques gouvernementales.

Pour sa part, la prospective architecturale atteste du renouveau de cette question. Cette dernière s'enracine dans une configuration idéologique et symbolique complexe à mi-chemin entre le défi technique et l'utopie politique et sociale. La déconnexion revendique l'élaboration d'un nouveau système énergétique pour l'architecture et l'urbanisme du XXIe siècle. Cette thèse retrace la généalogie de ce courant international méconnu.

ELISE ROCHE

« Territoires institutionnels et vécus de la participation en Europe. La démocratie en questions à travers trois expériences : Berlin, Reggio Emilia et Saint-Denis »

Sous la direction de Marie-Vic Ozouf-Marignier
Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales

Cette thèse se situe au carrefour de nombreuses recherches ayant trait à la banlieue en France, d'une part, et à la démocratie participative d'autre part. Tout en bénéficiant de l'héritage de ces travaux antérieurs, l'approche propose une vision de l'« intérieur » des

processus participatifs, en étudiant leur inscription territoriale. Elle est amenée à poser les questions suivantes : d'où vient que ces quartiers périphériques sont le cadre de formes démocratiques différentes de la démocratie représentative ? Comment la mise en oeuvre

de la démocratie participative produit-elle ses effets sur ces territoires ? Comment les différences nationales entre ces territoires périphériques influent-elles sur le type d'expériences participatives pratiquées ?

2012

Grand PRIX

MAX ROUSSEAU

« Vendre la ville (post)industrielle. Capitalisme, pouvoir et politiques d'images à Roubaix et Sheffield (1945-2010) »

Sous la direction de Joseph Fontaine et Gilles Pinson
Université Jean Monnet de Saint-Etienne et Université de Lyon

Cette thèse étudie, sur un temps long (1945-2010), la production et les cibles des politiques d'image menées pour « vendre » la ville à Roubaix et Sheffield, deux villes (post)industrielles en difficulté. En étudiant ces deux villes, à la fois au cours de leur économie triomphante (acier à Sheffield et textile à Roubaix) puis au cours de leur phase de déclin et, enfin, de celle de recherche d'un nouveau modèle de développement économique, la thèse permet de mettre en évidence les aspects politiques mais aussi économiques et sociaux qui sous-tendent l'histoire de ces deux villes. De fait, l'analyse des politiques d'image se révèle être une clé de lecture très pertinente pour décrypter les enjeux de la gouvernance urbaine. Cette thèse est aussi une contribution essentielle pour mieux comprendre les politiques d'image, les références qui les structurent, les moyens d'action qu'elles mobilisent.

PRIX Spécial

BENJAMIN MICHELON

« Planification urbaine et usages des quartiers précaires en Afrique. Etude de cas à Douala et à Kigali »

Sous la direction de Jean-Claude Biolay
Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne

L'étude des quartiers précaires à Douala et Kigali montre que, si un bouleversement des politiques de planification urbaine est attendu, la mise en oeuvre réelle des préceptes développés dans les documents de planification actuellement en cours de réalisation reste encore un idéal. Pour obtenir un changement, il semble absolument nécessaire de repenser les concepts à l'aune des réalités : au lieu de vouloir faire entrer les quartiers précaires dans une modernité approchée abstraitement, il serait plus judicieux de considérer la modernité des usages et pratiques des habitants qui ont sans cesse adapté leurs constructions et leurs modes de vie au fur et à mesure de l'évolution urbaine.

Cette nouvelle façon d'envisager les quartiers précaires, représentant actuellement plus de 60% de l'espace urbain, valoriserait les multiples facettes des usages et des appartenances, et aboutirait à une meilleure intégration et à une appropriation par les habitants.

Trois lauréats témoignent

Le Prix de thèse sur la ville a-t-il influencé le déroulement de la vie professionnelle et/ou scientifique des lauréats ? Quelles attentes a-t-il suscité de leur part ? Quel effet dynamisant a-t-il eu sur leur carrière scientifique ou celle de praticien ?

FANNY LOPEZ

« Ce prix est une mention prestigieuse que je fais valoir sur mon curriculum-vitae et dans différentes biographies que je communique à l'occasion de publication d'articles. Il a été un « plus » évident pour engager la publication de ma thèse, prévue en 2014 aux Éditions La Villette. Il a sans doute également joué dans mon recrutement d'enseignante titulaire. Je suis depuis 2011 enseignante à l'école d'architecture de Strasbourg. Ce prix m'a, par ailleurs, permis de développer mon réseau. Ainsi, Sylvain Petitot (membre du jury du Prix de la thèse) m'a contactée suite à cet événement. Nous avons fait ensemble une conférence à la Mairie de Paris et un article qui va paraître dans les Cahiers de la métropole. Je suis convaincue que ce prix a véritablement dynamisé ma carrière scientifique. »

BENJAMIN MICHELON

« L'obtention d'un prix du jury du Prix de la thèse sur la ville a été pour moi un moment important. Il m'a été attribué au cours de la période toujours instable et difficile à gérer entre la fin de ma thèse, pour laquelle je m'étais totalement mobilisé, et le passage à une autre activité. D'un point de vue strictement professionnel, il n'a pas été déterminant car il ne m'a pas ouvert une carrière universitaire ou facilité une transition vers un organisme de recherche. Cependant, il a accompagné mon retour vers le monde des praticiens du développement et mon intégration au Groupe Huit, bureau où j'avais travaillé au début des années 2000. Ce prix me permet aujourd'hui de promouvoir au sein de ce bureau d'études un intérêt pour le monde de la recherche et l'enseignement académique. Il constitue une reconnaissance de ma démarche visant à chercher à établir en permanence un lien entre la recherche et l'action. D'une part, il m'incite à continuer à chercher et à favoriser, comme j'ai souhaité le faire à travers cette thèse, l'établissement de ponts entre le monde académique et le monde des praticiens, de l'action. D'autre part, il me pousse à continuer à promouvoir mes travaux de recherche dans des enseignements et à essayer de pousser les nouvelles générations à construire leurs parcours professionnels en prenant en compte cette double dimension de recherche combinée à l'action. Cette thèse couronnée par un prix sera peut-être valorisée un jour par une nouvelle entrée dans le monde académique. Enfin, au-delà, ce prix m'a encouragé à reprendre ma thèse pour chercher à la faire publier. J'ai soumis mon texte à plusieurs éditeurs et j'attends donc de voir si cette publication sera possible. »

MAX ROUSSEAU

« J'ai obtenu le Prix de thèse sur la ville en 2012. Il est donc encore un peu tôt pour signaler ce que ce prix m'a apporté. En quelques mots, j'avais été recruté sur un poste de chargé de recherche au Cirad peu avant de recevoir ce prix. Comme je suis très désireux de poursuivre mes recherches sur les phénomènes urbains, ce prix m'a permis d'appuyer ce désir auprès de la direction de mon établissement. Il me reste à présent à découvrir si ce prix me permettra d'obtenir des financements pour des projets de recherche. J'aurai la réponse à cette question dans quelques années ! Dans le cadre de mon emploi, je dois également réaliser des missions d'expertise. Là encore, il est encore tôt pour savoir si le prix de thèse me permettra de décrocher des contrats sur des thématiques urbaines. Enfin, bien qu'ayant soutenu une thèse en science politique, mon objectif initial était de devenir maître de conférences en urbanisme. De ce point de vue, le prix m'a permis de décrocher la qualification aux fonctions de maître de conférences dans cette discipline. Mais, s'il est encore tôt pour faire le bilan de ce que ce prix m'a apporté professionnellement, il constitue d'ores et déjà une formidable récompense après des années d'un labeur intellectuel stimulant mais exigeant. Il représente surtout une marque de reconnaissance d'autant plus appréciable qu'elle émane aussi bien du monde des chercheurs que de celui des praticiens. Parvenir à convaincre ces deux milieux bien distincts de l'intérêt d'une recherche urbaine pluridisciplinaire et critique constituait un objectif important de mon travail. C'est pourquoi avoir obtenu le Prix de thèse sur la ville représente pour moi un immense accomplissement ainsi qu'un motif de fierté. J'en profite donc pour remercier une nouvelle fois les membres du jury pour leur grande ouverture d'esprit. »



LES LAUREATES

DU PRIX DE THESE SUR LA VILLE

2015

Propos recueillis pour Premier Plan n°33 - 2015, journal d'information du PUCA

Grand prix du jury de thèse sur la ville 2015



Marie Gibert, chercheuse post-doctorante à l'Université Nationale de Singapour au sein du Asia Research Institute (ARI)

Thèse de doctorat en géographie « **Les ruelles de Hô Chi Minh Ville, Viet Nam. Trame viaire et recomposition des espaces publics** », soutenue à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne sous la direction de Thierry Sanjuan.

- **Quel est votre parcours universitaire et professionnel ?**
- Je dois ma formation de géographe à mes années d'étude à l'École normale supérieure de Lyon, mais aussi à des expériences opérationnelles de terrain, au Népal, au Vietnam et comme stagiaire du programme des Nations Unies pour l'environnement. Un contrat doctoral m'a permis de m'inscrire en thèse à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (UMR 8586 Prodig), tout en enseignant à l'Université, en France, mais aussi au Vietnam, où j'ai effectué de longs séjours de terrain, en amont de la thèse et durant sa préparation (2009-2014). Je poursuis actuellement mes recherches sur la production de la ville en Asie-Pacifique, comme chercheuse post-doctorante à l'Université Nationale de Singapour au sein du Asia Research Institute (ARI).

- **Qu'est-ce qui a motivé le choix de votre sujet de thèse ?**

- Le terrain urbain asiatique offre aujourd'hui le spectacle de mutations socio-spatiales extrêmement rapides. Je souhaitais rendre compte de ces mutations par le biais de la ville ordinaire – celle qui est vécue au quotidien par ses habitants, dans leur diversité –, au-delà de la production des grands projets iconiques. Mes recherches portent plus précisément sur la production des espaces publics et les recompositions de la figure de la rue, à l'heure de l'insertion accélérée du Vietnam dans les circuits de la mondialisation. Les infinies ramifications du réseau de ruelles héritées de Ho Chi Minh Ville m'ont offert un terrain d'exploration très riche pour appréhender les mutations de cet « envers métropolitain », dans sa quotidienneté. Ma démarche de recherche se situe donc au croisement entre géographie sociale, anthropologie urbaine et aménagement, avec une attention particulière portée à l'étude des dispositifs spatiaux hérités dans le cadre des processus de métropolisation contemporains.

- **Quel impact sur votre carrière scientifique attendez-vous de ce prix de thèse ?**

- Ce Grand Prix de thèse sur la Ville vient récompenser de longues années d'engagement sur le terrain urbain vietnamien – terrain qui s'avère assez ardu à appréhender, notamment en termes d'accès aux données –, et j'en suis très honorée. Je suis également sensible à la reconnaissance d'une méthodologie de travail portant son attention à l'échelle fine de l'intériorité du tissu urbain et espère que cela contribuera à asseoir la légitimité de l'approche ethnographique dans le cadre des études métropolitaines. Dans ma pratique de recherche, je souhaite par ailleurs vivement continuer à collaborer avec des chercheurs de différentes disciplines, mais également avec des praticiens. La composition du jury du Prix de thèse sur la Ville reflète cette double approche et je m'en réjouis. Enfin, alors que je commence à encadrer des étudiants de master sur le terrain vietnamien, j'espère que ce Prix de thèse contribuera à susciter des vocations pour poursuivre ce travail, tout en encourageant la création de postes en études urbaines, ouverts aux apports du terrain asiatique.

Prix spécial du jury de thèse sur la ville 2015



Kristel Mazy, Architecte-Urbaniste (PhD), Université Libre de Bruxelles, Service Construction, Architecture et Urbanisme, Bruxelles

Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme « **Villes et ports fluviaux : le projet comme dispositifs de reconnexion ? Regards croisés sur Bruxelles et Lille** » soutenue à l'Université Libre de Bruxelles – Université Lille 1 sous la direction de Jean-Luc Quostiaux, Philippe Menerault et Yves Rammer.

- **Quel est votre parcours universitaire et professionnel ?**
- J'ai d'abord réalisé des études d'architecture à l'Institut Supérieur d'Architecture Victor Horta, à Bruxelles. J'ai eu l'opportunité, en 4^{ème} année, de compléter ma formation à la Faculté d'Architecture d'Oulu, en Finlande. Ce fut une expérience très riche d'échanges et de découverte de l'architecture finlandaise très innovante et avant-gardiste. J'ai terminé ma formation par un Master Complémentaire en urbanisme et aménagement du territoire à l'Université Libre de Bruxelles (ULB). Ce changement d'échelle, de l'architecture au développement urbain, m'a passionnée.

Après mes études, j'ai travaillé comme architecte dans un bureau d'architecture, à Bruxelles. J'ai ensuite eu l'opportunité de démarrer une recherche sur la densification de la ville et la construction durable au service BATir de l'Ecole Polytechnique de Bruxelles sur un financement privé (ADEB-VBA). En décrochant ensuite un financement de la Région Bruxelles-Capitale (INNOViris), j'ai réorienté ma recherche sur un thème qui me tenait à cœur, l'articulation des enjeux urbains et industrialoportuaires dans un contexte de reconquête des voies d'eau.

Pour compléter l'encadrement de ma thèse donné par J.-L. Quoistiaux et Y. Rammer, ingénieurs civils, nous avons réalisé une cotutelle de thèse avec l'Université Lille 1 afin de lui apporter un regard « géographie et aménagement », donné par P. Menerault. Cela m'a permis aussi d'explorer ma question de recherche sur un terrain lillois et de construire une approche comparée. Parallèlement, j'ai coordonné des manifestations académiques et animé des ateliers de projet, dans le cadre de masters en urbanisme et aménagement, à Lille et à Bruxelles, mais aussi à Beyrouth. Aujourd'hui, je travaille à la cellule « stratégies de développement », du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles.

- **Qu'est-ce qui a motivé le choix de votre sujet de thèse ?**

- C'est d'abord un travail de terrain réalisé dans le cadre de mon mémoire qui m'a induit l'idée de cette question de recherche. Deux projets d'envergure, l'un urbain, l'autre portuaire, se développaient parallèlement dans une zone stratégique de la Région Bruxelles-Capitale et étaient à l'origine de grandes tensions. En même temps, une réflexion plutôt théorique m'intéressait. Le projet, comme récent outil d'urbanisme, peut-il dépasser les logiques fonctionnelles de l'époque industrielle, par son approche plus transversale ? Ou au contraire, le projet pourrait-il renforcer cette approche cloisonnée et les rapports de force entre les milieux urbains et industrialoportuaires dans un contexte où les logiques de marché dominant ?

Finalement, en rapprochant ces observations et cette problématique, la question de ma thèse est née : « Villes et ports fluviaux : le projet comme dispositif de reconnexion ? »

- **Quel impact sur votre carrière scientifique attendez-vous de ce prix de thèse ?**

- J'espère que ce prix de thèse m'ouvrira des opportunités d'emploi dans la recherche et l'enseignement.

Le quatre pages

N°25 | août 2015

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Les dynamiques urbaines d'une métropole asiatique vues depuis ses ruelles : le cas de HỒ Chí Minh Ville, Việt Nam

L'observation d'un plan touristique de HỒ Chí Minh Ville permet de constater la présence de larges espaces blancs, à l'écart de la desserte par les grands axes. C'est le territoire des ruelles, extrêmement ramifié, dont le détail n'est pas représenté à cette échelle. Et pourtant, celles-ci représentent 85% des voies de la ville-province.

Aujourd'hui, au nom de la « modernité » et de la fluidité urbaine, les autorités publiques entreprennent de les élargir et d'en limiter les appropriations domestiques et le commerce de rue, particulièrement dans les zones « vitrines » du centre. Il s'agit d'assurer la construction métropolitaine et, en partie, de répondre aux injonctions de compétitivité économique et de développement durable, portées par les investisseurs et les acteurs de l'aide publique au développement.

Ces travaux de modernisation menacent toutefois les aménités de ces espaces d'origine informelle. Dans une ville basse, très dense, dominée par l'habitat individuel, ces ruelles accueillent des usages très inventifs de la part des citoyens. Elles ne représentent pas seulement un « espace public ». Elles marquent en profondeur les parcelles qu'elles traversent, avec lesquelles elles tissent des liens de réciprocité, et sont des vecteurs de l'animation continue des quartiers. S'il s'y maintient encore une grande souplesse d'utilisation, les ruelles pourraient pâtir des choix urbanistiques en cours. Les autorités urbaines les considèrent en effet davantage comme des éléments techniques d'un vaste réseau viaire qu'en vertu de leur rôle et leur importance dans le fonctionnement territorial et social. Or elles ont un rôle qui excède largement leur seule fonction circulaire : elles témoignent d'une multi-fonctionnalité et de l'importance des interventions habitantes dans la fabrique urbaine de HỒ Chí Minh Ville, où le planifié et le spontané demeurent étroitement mêlés.

Cette orientation « moderniste » pourrait sacrifier à terme une culture spatiale spécifique, alors même que la ville-province voit se multiplier de grands projets d'urbanisme en rupture avec sa morphologie vernaculaire.

[La démarche]

Ce Quatre pages est tiré de la thèse en géographie urbaine « **Les ruelles de HỒ Chí Minh Ville (Việt Nam), trame viaire et recomposition des espaces publics** » de Marie Gibert.

Soutenu en 2014 à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne sous la direction de Thierry Sanjuan, ce travail doctoral a été distingué par le Prix de thèse sur la ville 2015 (Grand Prix) organisé par le Puca et l'Apereau Internationale (Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme).

Exploration morphologique de l'épaisseur du tissu urbain

La géographe étudie les mutations contemporaines auxquelles sont soumises les ruelles de HỒ Chí Minh Ville. Après une mise en perspective historique, elle entreprend un classement typologique des voies excédant le critère du gabarit pour inclure le parcellaire, les volumes, le profil architectural et les interactions entre les rues et leurs territoires.

L'étude se focalise sur les quartiers péricentraux en raison de leur caractère dit « ordinaire ». Six quartiers ont fait l'objet d'analyses cartographiques et réglementaires, prolongées d'observations ethnographiques, fixes et mobiles, de relevés, de prises de vues et d'entretiens avec divers acteurs (cadres de l'administration, riverains, représentants d'ONG, chefs de ruelles, etc.). La chercheuse a confronté leurs évolutions à trois échelles temporelles : l'histoire urbaine, le quotidien et le temps des projets d'aménagement.

► Une échelle modeste mais structurante dans l'identité de Hồ Chí Minh Ville

Ouverte aux flux de la mondialisation, Hồ Chí Minh Ville – anciennement Sài Gòn – est engagée dans un processus de métropolisation. Avec ses 10 millions d'habitants, la deuxième ville du Viêt Nam après Hà Nội constitue un moteur économique pour le pays. Les décennies de guerre qui ont marqué son histoire se sont accompagnées d'une explosion démographique et d'une expansion urbaine non contrôlée, que les autorités cherchent aujourd'hui à reprendre en main. La morphologie de la ville a ceci de spécifique que sur les 2 095 km² de son territoire, seuls 5 % sont dédiés à la voirie avec 35 % de ces voies, inférieures à 7 mètres de large. Sa trame viaire représente donc une très faible emprise foncière dans la ville : elle demeure pourtant essentielle dans sa structuration. C'est en effet un tracé planifié qui a guidé sa refondation durant la période coloniale puis, l'extension urbaine s'est progressivement densifiée en arrière de grands axes.

Aujourd'hui, l'intérieur de ses très vastes îlots est innervé d'un réseau à la genèse spontanée, qui prend la forme de ruelles et de passages étroits de plus en plus ramifiés à mesure que l'on s'y engouffre. L'alignement de maisons-compartiments le long de ces rues étroites engendre une très forte densité urbaine, dans une ville encore basse caractérisée par une proportion écrasante d'habitat individuel. La ruelle, ce « dispositif spatial intégré », s'accompagne d'un foisonnement de pratiques citadines qui l'anime continuellement. En une journée, on peut y recenser pléthore d'activités différentes : stands de petit-déjeuner, cuisine sur le seuil, travaux domestiques, jeux d'enfants, passages de vendeurs ambulants, de collecteurs de déchets, de livreurs, de mendiants, etc. Cet espace caractérisé par son étroitesse est le théâtre de fonctions diversifiées, dont la rotation permet l'accès au plus grand nombre et fonde une culture spatiale originale, se jouant des propriétés publiques ou privées.

Les appropriations et usages de la ruelle 246 Xô Viết Nghệ Tĩnh à différentes heures de la journée



a) à 8 h30



b) à 16 h30

Source : M. Gibert, 2011.

► La trame viaire comme matrice de la modernisation urbaine

À quelques exceptions près, l'organisation morphologique de la ville n'a, jusqu'alors, pas été remise en cause par les récents programmes de rénovation urbaine. Dans le centre historique, les îlots réguliers hérités de la période coloniale accueillent un important renouvellement des formes bâties : les anciennes parcelles des villas avec jardin cèdent la place à des tours de bureaux ou de commerces occupant souvent la totalité de leur îlot. Si l'organisation parcellaire se voit totalement bouleversée, la trame viaire, elle, persiste : les piétons continuent de circuler librement entre l'espace de la rue et l'intérieur des tours. C'est aussi le cas au-delà des quartiers centraux, où les ruelles forment un tracé labyrinthe.

Les autorités publiques planifient l'élargissement de la voirie, en rationalisant parfois les tracés pour y réduire le nombre de chicanes et de voies sans issue, tandis que le parcellaire en lanière se densifie. Ses typiques maisons-compartiments se dédoublent dans leur largeur ou gagnent quelques étages, néanmoins les unes et les autres ouvrent toujours directement sur les ruelles. Ici, la miniaturisation du parcellaire n'entraîne pas de renouvellement typo-morphologique radical et la structuration globale reste inchangée. Enfin, en périphérie, les créations ex nihilo s'organisent elles aussi autour de rues : larges cette fois-ci et en damier, celles-ci sont bordées de nouvelles générations de maisons-compartiments sur des parcelles oblongues.

Dans les trois cas, les rues demeurent la matrice du développement urbain. Elles révèlent leur pouvoir urbanisant, tout en participant à la complexification des typologies architecturales caractéristiques de la région. Cette persistance apparaît comme une spécificité du Viêt Nam : les micro-trames viaires des quartiers anciens de maisons de Shanghai (*lilong*) ou de Pékin (*hutong*) sont, quant à elle, définitivement rasées.

► L'ordinaire pris (aussi) dans les dynamiques de valorisation foncière

En pleine croissance démographique et spatiale, HỒ Chí Minh Ville voit l'ensemble de ses quartiers soumis à de profondes transformations. Les mutations qui concernent les zones péri-centrales sont moins spectaculaires que celles de l'hypercentre historique ou de ses franges périurbaines. Pour autant, elles affectent le quotidien de la majorité des habitants. Ainsi l'élargissement des voies et l'alignement des façades sont-ils présentés par les autorités publiques comme participant à la revalorisation du cadre de vie des citadins, afin de lutter contre les inondations, les incendies, les embouteillages ou l'habitat précaire. Les trottoirs et les rues sont, depuis quelques années, soumis à des réglementations officielles de plus en plus strictes : de nouvelles normes définissent les bonnes et mauvaises pratiques (bannissement de l'appropriation domestique de l'espace, interdiction du commerce ambulancier), des clarifications juridiques distinguent les statuts publics et privés, etc.

Ces normes ont contribué à accélérer le rythme des transactions immobilières. La pénurie de terrains disponibles à HỒ Chí Minh Ville rend le marché immobilier hautement spéculatif. Dans une ville où les infrastructures de transport frôlent la saturation, où les îlots d'habitation sont profonds et où la classe moyenne émergente cherche des formes de distinction, la qualité de la desserte devient un critère de valorisation foncière. Certains habitants cèdent une portion de terrain contre des indemnités afin d'augmenter la valeur économique de leur maison ; d'autres, au contraire, vendent leur bien de manière préventive ; un peu plus loin, les travaux de rénovation délogent les foyers les plus modestes ou sans titre de propriété ; ailleurs, les maisons-compartiments se convertissent en bureaux, etc. Les espaces habités ordinaires se retrouvent pris dans des dynamiques de gentrification.

► Entrée dans la « modernité » : l'affranchissement à la tradition mais non à l'autoritarisme

Les seuils d'habitations se vident, des grilles s'érigent en façade, des deux-roues circulent trop vite aux heures de pointe : la recomposition spatiale et temporelle des ruelles est aussi un signe de l'entrée du Viêt Nam dans la « modernité ». La communauté de ruelle ne résiste pas à l'explosion des mobilités quotidiennes, à la diversification des activités professionnelles, à la décohabitation des jeunes ni au renouvellement progressif des riverains. Ces phénomènes révèlent l'adoption de modes de vie individualisés qui mettent le voisinage à distance tandis que les activités domestiques (lessive, cuisine, entrepôt de biens personnels) se replient vers l'espace familial à mesure de la hausse du niveau de vie de la famille.

Une figure se retrouve marginalisée dans ce processus : le chef de ruelle, le représentant à l'échelon le plus local de l'autorité étatique. Jusqu'alors, ce dernier assurait une surveillance continue des riverains et participait à la gestion du quartier en endossant un rôle de médiation et de conseil. L'absence des habitants pendant la journée soustrait d'importants pans de leurs emplois du temps à sa connaissance. Par ailleurs, les riverains, de plus en plus conscients de la valeur de leur bien et dotés d'un réseau relationnel étendu, déploient des tactiques de négociation directement avec les autorités, pour des concessions ou des passe-droits.

La capacité à contourner les règlements n'entraîne pas pour autant de revendications ou de formes de résistance collectives. Le régime autoritaire vietnamien conserve sa capacité à contenir tout développement d'une société civile, en dehors des cadres fixes par le Parti. En instrumentalisant l'ordre urbain, il tend à exclure les populations jugées « non-civilisées ». Aussi peut-on également lire la mise en ordre des ruelles comme un renouvellement des mécanismes de contrôle social hérités de la période socialiste.

Des façades de « maisons tube » récemment verticalisées dans le district de Phú Nhuận - Source M. Gibert, 2010

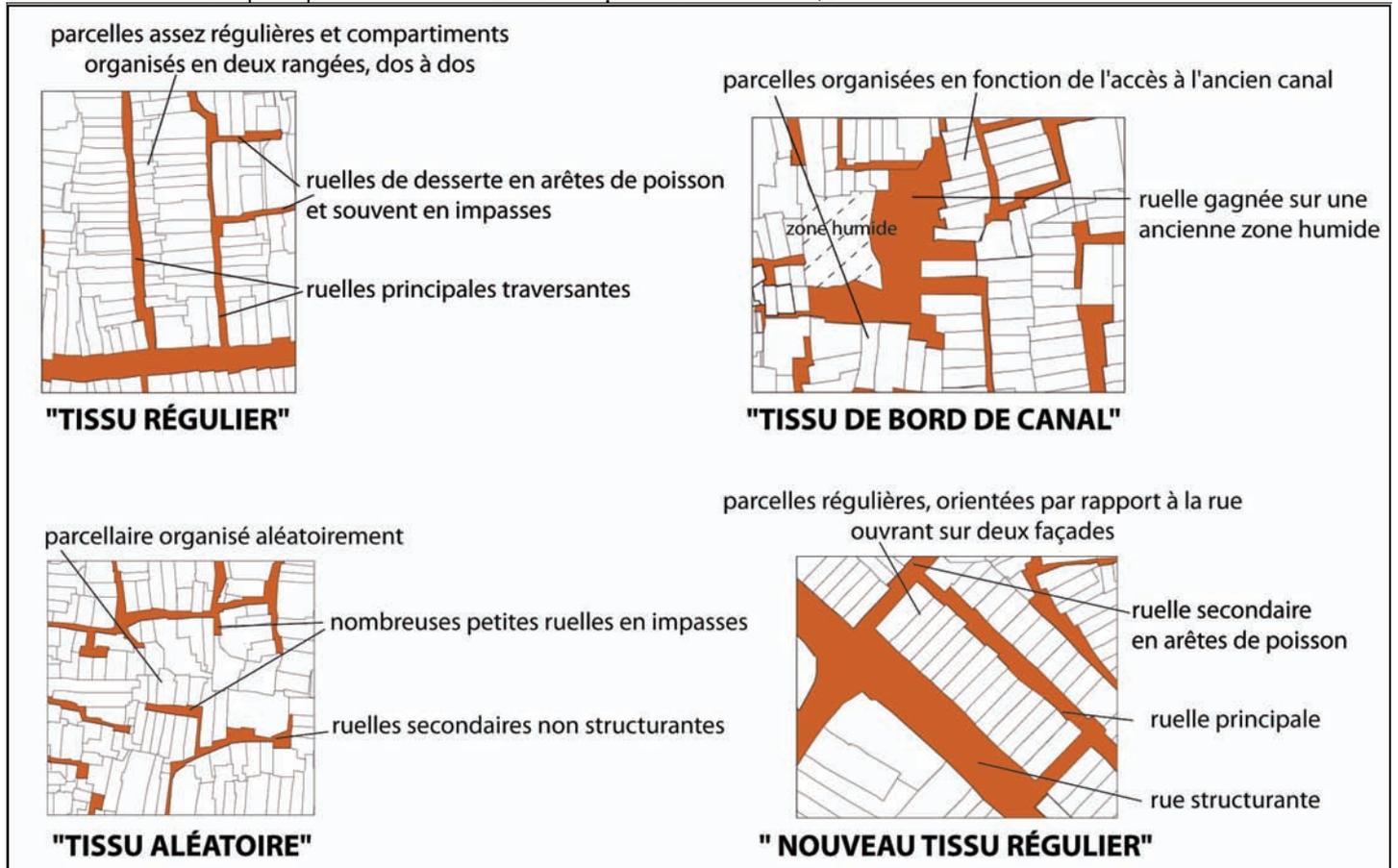


► Pour conclure : les espaces publics ordinaires au risque de la métropolisation

Bien que dominantes dans le tissu urbain et très présentes dans l'imaginaire collectif, les ruelles de HỒ Chí Minh Ville font l'objet de discours négatifs de la part des pouvoirs publics vietnamiens. Elles symbolisent rien moins qu'un passé à l'antithèse de la modernité qui doit conduire la ville vers ses ambitions métropolitaines. Ayant laissé peu de traces écrites, l'histoire de la croissance spontanée de la ville est largement méconnue. Invisibles dans les cadastres et de taille modeste, les ruelles sont d'ailleurs restées longtemps absentes des règlements officiels – leur nom vietnamien « hẻm » ne figure pas dans le Code de la planification et de la construction.

Le lancement du projet de modernisation des années 2000 a obligé la ville-province à préciser leur statut, qu'elle a établi

Les différents tissus urbains qui composent le sous-district 22 de Binh Thanh - Réalisation M. Gibert, 2013



sur un critère de gabarit : une ruelle fait moins de 12 mètres. L'édition récente de normes concernant la voirie publique traduit la volonté des autorités à ordonner le réseau viaire et à réaffirmer le respect de la propriété publique. Mais dans ces documents, les ruelles sont exclusivement considérées comme des réseaux techniques. C'est-à-dire qu'elles sont moins reconnues pour leur fonction structurante locale que pour leur fonction circulatoire avec les échelons supérieurs du réseau viaire : il s'agit de réduire les « frottements » jugés nuisibles à la connectivité d'ensemble.

En outre, derrière les objectifs de rationalisation mis en avant par les autorités figurent en creux des enjeux ayant trait à la valorisation foncière, à la régularisation des statuts administratifs des citoyens et à l'édification idéologique de la « ville civilisée et moderne » voire « durable ». C'est ainsi au nom de la

métropolisation que les ruelles perdent leur caractère multifonctionnel et la richesse de leurs espaces intermédiaires.



Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

[Pour en savoir plus]

Marie Gibert, « **Les ruelles de HỒ Chí Minh Ville (Viêt Nam), trame viaire et recomposition des espaces publics** », Thèse en géographie urbaine soutenue en 2014 à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne sous la direction de Thierry Sanjuan.

Pour plus d'information concernant le prix de thèse sur la ville, voir sur le [site du Puca](#) ou le [document de synthèse de l'édition 2015](#).

Directeur de la publication
Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination
Bertrand Vallet

Rédaction
Béatrice Durand

Maquette, mise en page
Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca
Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture
Tour Pascal B
92055 La Défense cedex
Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr>

ISSN : 2427-8912



Le quatre pages

N°26 | septembre 2015

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Villes et ports fluviaux : les conditions d'une reconnexion

Tantôt industriels, tantôt urbains, minéraux puis naturels, complètement déserts ou assaillis par les passants : les paysages hétéroclites qui bordent les fleuves sont le reflet de l'histoire économique et industrielle des villes qu'ils traversent.

Les espaces portuaires se démarquent dans le tissu urbain par leurs emprises foncières. Ils couvrent de grandes étendues selon une logique souvent difficile à accorder avec les fonctions citadines plus ordinaires. Les préoccupations environnementales et la compétition territoriale ouvrent aujourd'hui un faisceau de choix cornéliens pour le devenir de ces terrains contraints mais convoités. Vaut-il mieux densifier les fronts d'eau afin de limiter l'étalement urbain ? Redéployer l'activité portuaire et créer des emplois localement ? Intensifier le transport fluvial pour concurrencer la route ? Ou préserver le bassin versant au nom du retour de la nature en ville ? Soit en langage urbanistique, comment mieux faire cohabiter les activités urbaines et industrielles-portuaires, pour quels objectifs et avec quels outils ? Le dispositif du « projet urbain » contemporain est-il opérant pour dépasser les divisions fonctionnelles ?

En situation, les cloisonnements semblent toujours de mise malgré les promesses de reconnexion. Toutefois, si certains blocages sont liés à l'outil (cultures de projet inconciliables, obsession du consensus), ils sont le plus souvent tributaires de causes plus globales (logiques du marché défavorables à la fonction portuaire, raideur des institutions, dispersion financière).

Aussi une reconnexion ville-port ne pourra se passer d'innovations à tout niveau : des cadres de dialogue plus ouverts aux parties prenantes locales, aux partenaires logistiques de la région ou des programmes visant la mutualisation des espaces et des flux. Ces pistes pourraient accroître l'influence et la visibilité des activités portuaires et modeler des paysages fluviaux polyvalents.

[La démarche]

Ce *Quatre pages* est tiré de la thèse en aménagement et urbanisme « **Villes et ports fluviaux : le projet comme dispositif de reconnexion ? Regards croisés sur Bruxelles et Lille** » réalisée par Kristel Mazy sous la direction de Philippe Menerault (Université de Lille 1), Jean-Luc Quoistiaux et Yves Rammer (Université Libre de Bruxelles). Soutenu en 2014, ce travail doctoral a été distingué par le **Prix de thèse sur la ville 2015** (prix spécial), délivré par le Puca et l'APERAU Internationale (Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme).

Un positionnement hybride entre sciences et action

L'urbaniste s'interroge sur l'efficacité du « projet urbain », en tant que dispositif d'action collective, dans la reconnexion entre les villes, leurs ports et leurs voies d'eau, réputés irréconciliables. Après un retour historique sur cette difficile relation, son étude recense les enjeux et les facteurs de blocage à plusieurs échelles géographiques, notamment au travers de cartes et des tableaux croisant les niveaux de réflexion. Puis, elle choisit trois terrains en mutation situés à Lille et Bruxelles, des zones dites « charnières ». Elle compare leurs modes de gouvernance, leurs traductions spatiales, avant de proposer des pistes opérationnelles.

Lille et Bruxelles

Les deux métropoles ont un réseau hydrographique commun, ainsi qu'une histoire socio-économique et une démographie comparables. Fortement marquées par la désindustrialisation, elles partagent des problématiques similaires quant à la redynamisation de leurs territoires portuaires ou bordés d'eau, mais se distinguent quant à leurs systèmes politiques. L'activité portuaire est sous tutelle régionale depuis vingt ans à Bruxelles, tandis qu'à Lille, le transfert vers les échelons locaux date d'une dizaine d'années.

► Les relations villes-ports-fleuves : une déconnexion progressive

La mise à distance entre les villes, leurs ports et leurs fleuves, rivières ou canaux, a commencé à partir du XII^e siècle et se poursuit jusqu'à nos jours. Au fil des ans, les ports se sont peu à peu éloignés des centres urbains sous l'action de deux facteurs : des impératifs technologiques (l'exigence de besoins fonciers ou la proximité d'infrastructures de transport performantes) ou sécuritaires et une pression foncière et immobilière embrayée par la croissance urbaine. L'eau a également eu tendance à se raréfier en ville du fait de sa maîtrise progressive : que ce soit en vue d'une meilleure performance des voies navigables ou de l'amélioration de la salubrité publique, les travaux de canalisation, les voûtements et autres comblements ont bouleversé les paysages hydrographiques et fini par chasser l'eau de la ville. De plus, si au XIX^e, les espaces portuaires accompagnaient l'exploitation florissante des sols riches en charbon, la désindustrialisation les a, depuis, dépréciés symboliquement. Des pistes de réconciliation apparaissent aujourd'hui sous l'effet croisé de la montée des préoccupations environnementales et de la compétition territoriale : la voie d'eau et le port urbain trouvent une légitimité durable en tant que mode alternatif à la route pour le transport des marchandises tandis que les villes valorisent les aménités de leur front d'eau pour se distinguer. Ces dynamiques restent toutefois limitées par la tension foncière s'exerçant sur ces zones. Stimulée par les opérations de renouvellement des friches industrielles et infrastructurelles, celle-ci tend à prolonger la déconnexion engagée.

► De nouveaux engouements à la croisée d'enjeux urbains, portuaires et hydrologiques

Les dernières décennies ont été marquées par des reconversions emblématiques de *waterfronts*, amorcées dans les vil-

les maritimes (Boston, Baltimore, San Francisco, Montréal), diffusées ensuite dans les villes fluviales (Londres, Hambourg, Lyon, Nantes, Bordeaux). Devenus leviers de développement, les espaces entre les villes et les ports se retrouvent pris dans des enjeux urbains, portuaires ou hydrologiques, à même de générer des conflits d'aménagement. Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain, ils apparaissent aux yeux des édiles comme des ressources foncières et bâties opportunes à densifier - sans compter l'attractivité que la proximité de l'eau leur procure. Ils suscitent également l'intérêt des acteurs portuaires depuis que le développement durable a transformé le fret fluvial en alternative partielle au réseau routier. Ports et voies d'eau sont désormais susceptibles d'intégrer un système de transport jouant la carte de l'intermodalité, voire une chaîne globale d'approvisionnement. Leur localisation, à l'interface des systèmes fluviaux, terrestres et ferroviaires et proches des bassins de consommation, leur confère un atout économique générateur de filières et d'emplois locaux. En attestent la création récente de zones logistiques et de centres de distribution dans de nombreux ports intérieurs européens. Dans cette veine, se retrouve également encouragé le transport de déchets ménagers ou de matériaux de construction. Enfin, les rivières et fleuves peuvent être considérés comme bassins versants, et à ce titre être concernés par les nouvelles politiques de gestion de l'eau prônant la protection du patrimoine naturel ou la réappropriation des berges par la population.

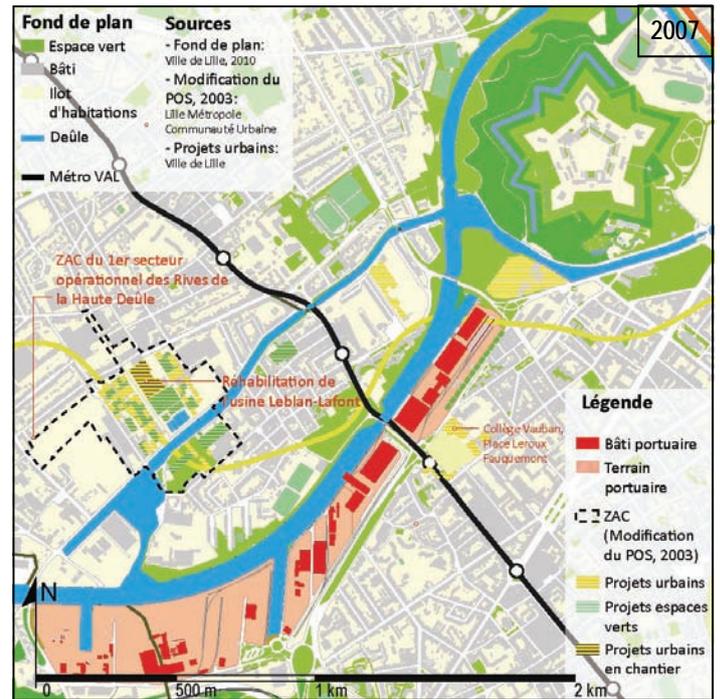
► La vision par « projet » : des décloisonnements en vue, mais incomplets

Les relations villes/ports engagent des territoires allant du quartier, à l'hinterland jusqu'au bassin hydrographique, c'est-à-dire qu'ils sont enchevêtrés dans des échelles de réflexion et des logiques fonctionnelles très disparates, pour certaines incompatibles. Le dispositif du « projet urbain », adopté dans les reconversions contemporaines, se révèle-t-il capable d'amorcer la reconexion annoncée dans les politiques urbai-



Bruxelles : les quais (1904-1911) et les mêmes « quais » en 2008 (Fastenaekens, 2010)

Cartographie évolutive des projets à proximité du site « Port de Lille »



nes ? Sa démarche souple et transversale est-elle suffisante pour lever les contradictions et initier des formes inédites de mixité fonctionnelle ? D'un point de vue morphologique, l'outil urbanistique aurait tendance à maintenir matériellement les coupures sectorielles, sinon à créer « un système ville » en serrant les sites portuaires et finissant par exclure, geler ou délocaliser leurs activités. D'un point de vue organisationnel, par contre, la mise en réseau d'acteurs autour d'un territoire ouvre des coopérations horizontales. Des ouvertures somme toute limitées : le modèle bruxellois donne aux décideurs davantage une fonction de contrôle que de proposition - l'horizon quinquennal de la tutelle régionale des activités portuaires n'aide pas non plus à garantir une vision à long terme. Idem pour le modèle de gouvernance lillois, dont la compétence portuaire est encore aux mains de l'État : il n'offre lui aussi que des scènes de dialogue limitées entre des acteurs endossant un rôle plus consultatif que décisionnel. Les cloisonnements entre champs d'action n'étant pas levés, le « projet urbain » risque d'accroître les rapports de force existants.

► Des espaces convoités localement, mais encombrés par des débats de plus grande échelle

Les difficultés à faire tomber les cloisonnements entre sphères urbaine et portuaire ne sont pas toutes imputables au « projet urbain ». A l'échelon régional ou métropolitain, le contexte institutionnel pèse fortement sur les rouages décisionnels, laissant peu de place à des réflexions sur l'articulation de logiques contradictoires, de sorte que les thématiques restent *in fine* cloisonnées au sein de la planification stratégi-



que. A l'échelon local, ce sont plutôt les cultures de projet divergentes entre les acteurs qui s'avèrent compliquées à concilier : quand les unes sont centrées sur l'action à mettre en œuvre, les autres se focalisent sur l'action finalisée. Difficile, de toute façon, de dépasser les clivages quand les discours des aménageurs reproduisent eux-mêmes la segmentation matérielle et la gestion compartimentée entre les mondes. Enfin, ces positions de tranchées s'arment dans le climat d'incertitude entourant le devenir des voies d'eau en milieu urbain : les débats économiques sur leurs futures affectations (réindustrialisation, poursuite de la tertiarisation,

etc.), la tension foncière générée par leur rareté et leur singularité, la dispersion financière en jeu (liée aux propriétés des terrains adjacents) encombrant les décisions locales. Si bien que la différence de rente foncière entre les fonctions urbaines (résidentielles, commerciales, touristiques) et industrialo-portuaires pourrait amener à accélérer la reconversion des ports vers d'autres activités, les logiques du marché étant plus favorables à l'économie résidentielle que productive.

► Pour conclure : la visibilité et la polyvalence comme conditions de reconnexion

Quelles nouvelles relations nouer entre les villes et les ports ? Si les cloisonnements entre fonctions persistent dans les représentations des concepteurs, les pratiques citadines semblent augurer d'une réconciliation possible. Les usagers envisagent les bords portuaires comme des endroits de « quiétude », « respirants », « capables d'ouvrir les sens ». Cette perception révèle leur méconnaissance de l'activité portuaire, soustraite à leurs yeux, mais dévoile aussi en filigrane que la « polyvalence » des lieux ne leur paraît pas insurmontable. A ce titre, les ports fluviaux pourraient s'inspirer des expériences menées chez leurs analogues maritimes. Côté gouvernance, ils pourraient reproduire des conseils associant autorités portuaires et acteurs locaux, des organes de coordination entre des ports situés dans un même ensemble géographique, voire la mise en réseau de partenaires liés à un territoire plus étendu (ports, aéroports, plates-formes logistiques, gestionnaires d'infrastructures). Soit élargir l'influence de l'autorité portuaire afin de lui procurer une plus grande visibilité. Côté programmatique, les activités compatibles pourraient être rapprochées : en les alternant dans le temps, en créant des zones de transition (bureaux à côté des

activités de service aux navires, parking fluvial, etc.), en les intégrant au-dessus des entrepôts ou en rendant accessibles des installations en dehors des heures d'exploitation. Côté communication enfin, des activités récréatives ludiques ou pédagogiques pourraient promouvoir son rôle. Ainsi, en mettant en avant sa fonction plus que son statut de « patrimoine industriel », ces diverses ouvertures du port sur la ville permettraient d'en montrer la participation active.



Vue du quartier « nord » urbain d'une interface ville-port, à Anderlecht (cliché L. Motquin)



Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Béatrice Durand

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

Patrice Aubertel

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B - 92055 La Défense cedex

Tel. 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912

Demande d'abonnement auprès de : christophe.perrocheau@i-carre.net



[Pour en savoir plus]

« Villes et ports fluviaux : le projet comme dispositif de reconnexion ? Regards croisés sur Bruxelles et Lille », thèse en aménagement et urbanisme réalisée par Kristel Mazy sous la direction de Philippe Menerault (Université de Lille 1), Jean-Luc Quoistiaux et Yves Rammer (Université Libre de Bruxelles).

Pour plus d'information concernant le [prix de thèse sur la ville](#), voir le [site du Puca](#) ou le document de [synthèse de l'édition 2015](#).

En savoir plus :

Publications et vidéo :

[Premier Plan n°31 – Dossier sur le prix de thèse sur la ville 2014](#)

[Premier Plan n°29 – Dossier sur le prix de thèse sur la ville](#)

L'édition 2015 : [Quatre pages n°25](#) Les dynamiques urbaines d'une métropole asiatique vues depuis ses ruelles : le cas de Hồ Chí Minh Ville, Viêt Nam

L'édition 2015 : [Quatre pages n°26](#)

L'édition 2014 : Quatre pages n°20 - [Du bon usage de la simulation énergétique des villes](#)

L'édition 2014 : Quatre pages n°19 [octobre 2014 Comment les agriculteurs arrivent-ils à vivre en ville ? Le cas de Bobo Dioulasso, Burkina Faso](#)

L'édition 2013 : Quatre pages n°13 - [janvier 2014 - Learning from Bangkok : l'habitat spontané, outil de développement des grandes métropoles](#)

L'édition 2013 : Quatre pages n°12 [Les dynamiques spatiales de la ville « financiarisée » : le cas de Santiago du Chili](#)

[Vidéo sur la rencontre-débat – mai 2014 - La question de l'habitat dans les pays émergents avec les lauréats du Prix de thèse sur la ville 2013](#)

[Annales de la recherche urbaine n°107 - décembre 2012 : La ville en thèses](#)

Organisateurs du Prix de thèse sur la ville :

Plan urbanisme construction architecture (Puca) :

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca) est une agence interministérielle créée en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Le Puca initie des programmes de recherche incitative, de recherche-action, d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction.

www.urbanisme-puca.gouv.fr

Aperau Internationale :

L'Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme regroupe des institutions d'enseignement supérieur du monde francophone qui s'engagent à appliquer les principes d'une charte de qualité dans les formations et diplômes en aménagement et urbanisme qu'elles délivrent. L'APERAU internationale promeut également la recherche scientifique dans le champ de l'aménagement et de l'urbanisme, sous toutes ses formes.

www.aperau.org

Partenaire des 10 ans du Prix de thèse sur la ville :

L'Ecole d'urbanisme de Paris (EUP) :

En septembre 2015, l'Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris Est Créteil) et l'Institut Français d'Urbanisme (Université Paris Est Marne-la-Vallée) se réunissent pour constituer l'Ecole d'Urbanisme de Paris (EUP) et offrir un nouveau cursus de formation en Urbanisme et Aménagement, dans ses nouveaux locaux du Bâtiment Bienvenue à la Cité Descartes de Marne-la-Vallée.

<http://eup.fr/>