

Prix de thèse sur la ville

PUCA

En participant à l'organisation du prix de thèse sur la ville, en partenariat avec l'APERAU internationale (Association pour la promotion de l'enseignement et de la recherche en aménagement et urbanisme), la FNAU (Fédération nationale des agences d'urbanisme) (précédemment avec le Comité français des urbanistes) et l'ex-CERTU¹, (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques), le Plan urbanisme construction architecture vise trois objectifs :

- inciter à la constitution d'un milieu de recherche qui permette de décrypter les enjeux posés dans le champ des villes et de leur devenir,
- contribuer au renouvellement de ce milieu de recherche,
- assurer des passerelles entre chercheurs et praticiens engagés dans la réalisation et la gestion des villes et soucieux de leur devenir.

Les épreuves de sélection de ce prix attirent chaque année 40 à 60 docteurs ayant soutenu leur thèse l'année précédente. S'il est ouvert à toutes les disciplines scientifiques, la majorité des participants est issue du monde des sciences de l'aménagement et de l'urbanisme, de la géographie et dans une moindre mesure de la sociologie, de l'histoire, de l'architecture et des sciences de l'ingénieur. Les sciences juridiques et économiques dont il est rappelé chaque année qu'elles sont les bienvenues sont peu représentées. Leurs docteurs sont cependant, eux aussi, récompensés par des prix, comme ce dossier en fait état.

L'édition 2014 – 9^e du nom pour un prix lancé en 2006 – est déjà en cours de préparation.

¹ devenu depuis le 1^{er} janvier 2014 l'une des huit directions techniques « Territoires et ville » (DTEC TV) rattachées au nouveau CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)



Critères du jury

Toutes les thèses reçues répondent aux critères d'excellence scientifique. Les organisateurs du prix ont souhaité y adjoindre des critères de pertinence. Parler de pertinence c'est, dans ce cadre, faire référence aux potentialités d'appropriation des thèses par les milieux de praticiens engagés dans le champ du devenir des villes.

La composition du jury reflète cette volonté de prendre en compte, à la fois, l'excellence scientifique et la pertinence. En effet, le jury est paritairement composé de professeurs émérites ou chercheurs retraités et de praticiens engagés professionnellement dans la production, la gestion ou les missions de conseil des villes et des territoires. Le ou la président(e) du jury est toujours un universitaire ou un chercheur émérite. Marcel Roncayollo, Marc Bonneville, Claude Lacour ont présidé le jury depuis la création du prix. Christian Vandermotten a accepté d'assurer la présidence pour la session prochaine.

Un certain nombre de critères, propres au prix, guident les membres du jury. Mais ceux-ci sont souverains pour en moduler l'importance ou les apprécier dans leurs évaluations. Ces critères sont : l'ouverture interdisciplinaire, la dimension spatiale, l'approche théorique et critique, d'une part, concrète ou opérationnelle d'autre part, la réflexion sur l'action et (ou) vers l'action, la dimension personnelle et innovante dans la démarche, le cadre de référence international.

Les thèses traitent de thèmes qui sont abordés dans des situations rencontrées dans le monde entier qu'il s'agisse de pays développés, émergents ou en voie de développement. C'est ainsi que le partenariat avec l'APERAU internationale permet d'ouvrir vers des pays qui vivent des expériences singulières qui sont également riches d'enseignements et soulèvent des questions qui peuvent être posées très largement dans de nombreux pays.



LES MEMBRES DU JURY TÉMOIGNENT

Rémi DORMOIS, chef du service Habitat,
Direction départementale des Territoires de la Loire



« J'ai toujours manifesté un intérêt pour la recherche urbaine. D'ailleurs, ce qui nous rassemble dans le jury du prix c'est une conviction commune concernant l'apport de la recherche urbaine et une volonté de diffuser les résultats, de faire connaître certains travaux hors du monde académique.

Au-delà, ma participation au Prix de thèse m'apporte un moment

de « respiration » dans mon activité professionnelle ! En effet, expertiser les thèses est l'occasion de découvrir de nouvelles problématiques, de nouveaux terrains, de nouveaux concepts d'analyse... Même sur les thématiques que je crois connaître, les jeunes chercheur(e)s innovent sur le plan des approches, des cadres d'analyse et m'invitent à m'interroger sur mes pratiques professionnelles. J'ai à l'esprit une thèse de sociologie urbaine qui m'a fortement fait réfléchir sur la diversité des trajectoires résidentielles dans les espaces périurbains alors que j'avais à l'esprit un seul « modèle » de trajectoire à savoir celui du desserrement des classes moyennes depuis les centres urbains. Le prix de thèse est aussi une formidable opportunité pour se tenir au courant des recherches récentes menées sur la ville : on a finalement sous les yeux un condensé de la production de la recherche urbaine sur l'année écoulée ! Je sais que cela peut paraître un peu « utilitariste » mais c'est très précieux pour parvenir à renforcer les liens avec une DDT et les acteurs locaux de l'enseignement supérieur. Concrètement, je me sers de cette veille pour mettre en contact des collègues universitaires stéphanois avec d'autres universitaires dont les travaux me semblent proches ou pour faire venir certain(e)s docteur(e)s dont j'ai expertisé la thèse à des conférences organisées en région stéphanoise à destination aussi de mes collègues techniciens.

J'ai particulièrement été intéressé par la thèse primée il y a deux ans et qui portait sur les politiques urbaines menées dans trois villes industrielles en reconversion : Sheffield, Roubaix et Saint-Etienne. Bien entendu, il y avait une proximité immédiate avec mon terrain professionnel. Mais au-delà de cette proximité « spatiale », cette thèse m'a particulièrement intéressé sur deux points. D'une part, elle m'a éclairé sur les liens existants entre des actions publiques menées dans différents secteurs – habitat, aménagement urbain, développement économique, marketing – et m'a donné à voir les évolutions globales sur le rôle de ces villes de tradition industrielle dans la nouvelle économie et sur la spécificité des enjeux de gouvernance qui les traversent. D'autre part, l'approche comparative retenue dans cette thèse était très stimulante car elle permettait de voir à la fois des similitudes mais aussi des différences dans les actions engagées en fonction du contexte national. On en retire des idées pour faire évoluer des dispositifs ou pour initier de nouvelles actions mais aussi une fonction d'alerte sur de possibles limites, contraintes que d'autres villes en régénération ont déjà éprouvées. »

Sylvain PETITET, directeur de la Recherche,
Egis France et Atelier Villes & paysages



« Le Prix de thèse sur la ville, pour moi, c'est d'abord des contraintes un peu difficiles, celles de dates imposées et celles de la lecture critique, dans un premier temps, des résumés, introductions et conclusions des thèses soumises au Jury puis, dans un deuxième temps, d'un ou deux mémoires de doctorat retenus pour le second tour, travaux souvent passionnants mais qui gagneraient parfois à un peu plus de concision. Néanmoins, je considère bien

entendu que ces efforts valent la peine dans la mesure où le Prix de thèse sur la ville est, pour un praticien intéressé, un formidable observatoire des travaux soutenus dans l'année et consacrés à la ville à travers une grande diversité d'approche, d'objets, de méthodologies et de disciplines : géographie, économie, sociologie, histoire, architecture, anthropologie, urbanisme-aménagement, droit, sciences pour l'ingénieur... On peut y repérer de nouvelles questions, de nouveaux objets d'études, et, bien sûr, de nouveaux résultats de recherche, de nouvelles connaissances utiles à notre réflexion sur la ville et nos pratiques professionnelles.

Enfin, la participation au jury du Prix de thèse sur la ville ce sont aussi des débats passionnants et passionnés avec des praticiens et des universitaires reconnus pour discuter de l'intérêt et de l'originalité de travaux de jeunes chercheurs qui le seront peut-être demain. Au cours de ces dernières années, j'ai ainsi pu découvrir des approches sensibles (paysages sonores) de villes françaises, les motivations d'un changement de mode de transport, les origines anglo-saxonnes et la généalogie d'une pensée anti-réseaux ou les mécanismes concrets de la financiarisation du développement urbain au Chili.

N'est-ce pas un peu éloigné de la pratique quotidienne d'un bureau d'études spécialisé dans les transports, l'aménagement et les infrastructures urbaines ? Pas tant que cela. Certains apports de ces travaux de recherche m'ont amené à introduire de nouvelles dimensions dans notre façon d'aborder notre champ d'activité et à remettre en cause certains présupposés sur lesquels reposent parfois nos pratiques : stimulant et salutaire ! »

Présentation synthétique des 19 thèses lauréates depuis la création du Prix

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 Pétros 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.



Quelle place pour les malentendants en ville ?

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 XIX^e siècle au début du XX^e 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.



© Union européenne, 2014

Quelle place pour l'altermobilité ?

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'œuvre 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 consoméristes.

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 XX^e 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 XIX^e 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 XXI^e siècle. Cette thèse retrace la généalogie de ce courant international méconnu.



Berlin, bouche de métro à Alexanderplatz.

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 influence-t-il le déroulement de la vie professionnelle et/ou scientifique des lauréats ? Quelles attentes suscite-t-il de leur part ? Quel effet dynamisant peut-il avoir 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 Petitet (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 lauréats 2013

Grand PRIX

RODRIGO A. CATTANEO PINEDA

« La fabrique de la ville : promoteurs immobiliers et financiarisation de la filière du logement à Santiago du Chili »

sous la direction de Marie-France Prévôt-Schapira
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 Grand Prix de thèse sur la ville 2013. 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).

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

La tour d'appartements du centre-ville de Santiago et le mégaprojet 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 la 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 fondamental 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.

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. Nourris 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

DR



Remise du Grand Prix à Rodrigo A. Cattaneo Pineda.

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,



Santiago du Chili.

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 démarrant 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.

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



DR

Remise du Prix Spécial à Fanny Gerbeaud.

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 résultent de la recherche d'actifs au prix d'acquisition relativement bas, assurant des rentabilités élevées et permettant un désengagement rapide.

PRIX Spécial

FANNY GERBEAUD

« L'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles.

Le cas de Bangkok (Thaïlande) »

sous la direction de Guy Tapie

Université de Victor-Segalen- Bordeaux 2

La persistance des « bidonvilles » ou « habitat spontané » est un phénomène global, majoritairement prégnant dans les métropoles des pays émergents et en développement. Ce phénomène s'affirme comme un défi majeur de développement qui illustre les inégalités et une certaine non-maîtrise de l'urbain. Cette thèse qui a obtenu le prix

spécial du « Prix de thèse 2013 » mobilise des champs disciplinaires tels que la sociologie, l'économie, l'urbanisme, l'histoire et l'architecture. L'habitat spontané est conçu, ici, comme un révélateur d'enjeux, de pratiques sociales, de représentations mentales, et d'une manière pour les individus de prendre place dans la société.

La croissance de ces « habitats spontanés » principalement résidentiels pose des problèmes sanitaires, environnementaux et urbains notamment. Au départ issus du manque de logements abordables, localisés à proximité des emplois ou adaptés aux pratiques et contraintes de populations aux conditions de vie précaires, ils sont souvent denses, exigus et construits par des « non-sachants » dans des espaces impropres à l'habitation. Fréquemment illégal et illégitime, l'habitat spontané apparaît comme un stigmate de la pauvreté associé au secteur informel. Il est aussi assimilé à une forme d'architecture vernaculaire contemporaine (Petropoulou, 2007 ; Fathy, 1970 ; Berenstein Jacques, 2001). En Thaïlande, ces ensembles nommés « communautés denses » s'inscrivent ainsi dans la continuité relative de l'organisation communautaire thaïe traditionnelle.

Relations à la métropole

La population des ensembles d'habitat spontané participe pourtant pleinement à l'économie métropolitaine comme le montrent Valladares pour Rio de Janeiro et Baffie (1987) pour Bangkok. A Bangkok où l'habitat spontané logeait 19% de ses citoyens en 2003 (Pornchokchai, 2003), de tels ensembles proposent une main d'œuvre de plus en plus qualifiée et des entreprises bon marché, ainsi que des services attractifs pour les Thaïs comme les touristes étrangers.

Sur le plan spatial, les habitations spontanées sont adaptées en permanence jusqu'à s'assimiler au tissu urbain, d'où l'importance de les considérer dans leur contexte spatial



Trois configurations d'habitat spontané : habitat spontané ancien, pur et greffé.

ainsi qu'au travers de leur évolution au fil du temps. Au regard de nos analyses exploratoires, nous avons formé l'hypothèse que l'habitat spontané fait partie intrinsèque de la formation et du développement de la capitale thaïe ; que par ses configurations spatiales et son mode de production, il apporte une plus-value dans la métropole ; qu'il interroge les façons de faire la ville et permet éventuellement de les renouveler.

À Bangkok, nous avons caractérisé les configurations d'habitat spontané en fonction de leur relation à la métropole et du mode de fabrication courant de la ville : le spontané « ancien », le spontané « pur » et le spontané « greffé ». La première configuration s'attache aux constructions datant des origines de l'urbanisation de la capitale thaïe. La deuxième correspond à des ensembles qui n'ont pas ou peu fait l'objet de transformations de la part des autorités ou d'ONG. Dans la dernière configuration, les pratiques spontanées sont greffées par les anciens bidonvillois relogés par la NHA – qui supervise les logements sociaux à l'échelle nationale – sur les immeubles de logements sociaux datant des années 1960-70.

Chaque configuration d'habitat spontané a fait l'objet d'une analyse spatiale et graphique au travers d'études de cas à l'échelle de l'habitat, du secteur puis de la métropole. Ces trois échelles mettent en évidence l'appropriation de l'habitat spontané, sa relation avec les environs immédiats et les enjeux inhérents à chaque contexte d'émergence à un niveau plus global.

En parallèle de cette analyse spatiale, nous avons mené 61 entretiens semi-directifs auprès de trois cibles majeures – les habitants d'ensembles spontanés, les acteurs institutionnels (services urbains, experts), les acteurs praticiens (architectes, urbanistes) – ainsi qu'avec des enseignants-chercheurs et des partisans de l'habitat spontané comme des acteurs institutionnels.

L'habitat spontané : un outil de développement

L'histoire de Bangkok révèle que l'habitat spontané est indissociable de la métropole à plusieurs titres. L'adoption généralisée de la planification et des titres de propriété au

milieu du XIX^e siècle ont peu à peu laissé à la marge une partie de la population (Baffie, 1992). Le rapport des constructions spontanées avec le climat, la culture et le territoire thaïlandais, ensuite, s'exprime toujours dans l'architecture. L'emploi du bois, de détails constructifs favorisant la ventilation et l'éclairage naturels, ainsi qu'une partition légère des espaces héritée de l'habitat intergénérationnel, sont exemplaires de l'efficacité et de l'adaptation au site de ces logements face aux défis environnementaux actuels. Ces similarités avec l'habitat vernaculaire sont néanmoins guidées par le manque de moyens plus qu'en référence claire à l'habitat traditionnel thaï.

Au niveau urbain, les ensembles d'habitat spontané essaimés sur toute l'agglomération sont très présents dans la fabrique urbaine, viabilisant parfois des espaces résiduels mais stratégiques ou soumis à une forte pression foncière. En réponse à notre première hypothèse, l'habitat spontané ne peut être opposé à la planification ou à une « ville régulière » alors qu'il participe à réguler l'offre résidentielle. Les trois configurations étudiées en partie 2 de la thèse témoignent à différents degrés de l'assimilation de l'habitat spontané et confirment ses atouts pour le développement métropolitain.

La configuration de l'habitat spontané « ancien » pose ainsi la question de l'attractivité touristique, de la définition de ce qui fait patrimoine et du modèle de ville souhaité pour la ville globale. L'espace trahit alors des représentations mentales opposées, une vision polémique du « patrimoine » d'ailleurs instrumentalisé par les résidents, mais aussi les procédés peu démocratiques employés par les pouvoirs publics. Il est transformé au fil du conflit pour tantôt correspondre aux attentes des autorités, tantôt faire valoir la légitimité des résidents-gestionnaires du site.

Au-delà, Pom Mahakan apparaît comme un patrimoine à la qualité architecturale indéniable, mais surtout approprié et vécu au quotidien par des citoyens acteurs de la patrimonialisation et du développement métropolitain. Une implication des habitants qui tend à se développer en Thaïlande autour de la rénovation du bâti ancien (Pimonsathean, 2007), mais aussi dans les autres configurations étudiées.



Activités artisanales et patrimoine à Pom Mahakan, Bangkok.

© Fanny Gerbeaud

Dans le cas de l'habitat spontané « pur », les logements sont illégaux à l'origine. Malgré la précarité foncière et les risques sanitaires et écologiques importants, ces ensembles conçus et consolidés « au fil de l'eau » s'affirment de plus en plus comme une manière de créer du tissu résidentiel et des quartiers à forte urbanité. L'architecture des logements, très adaptable, s'insère dans les interstices urbains ou les délaissés de l'urbanisation réglementée. Le spontané « pur » représente une interface de connexion à l'échelle du secteur capable de lier des quartiers coupés par les infrastructures de transport, un pôle attractif commercial qui se fond progressivement dans son environnement à l'exemple de Sanam Polo.

Ces ensembles s'illustrent surtout par leur dynamisme et leur diversité fonctionnelle dans les premières phases de consolidation, alors que les résidents travaillent souvent sur place. Dans le temps, on observe la mise à niveau du bâti jusqu'au rattrapage des standards et de l'esthétique de la production résidentielle du marché privé. En parallèle, les liens communautaires et au logement évoluent vers des rapports de voisinage empreints d'un individualisme plus prononcé et d'un attachement moindre à l'habitat. L'assimilation de l'habitat « spontané pur » s'exprime aussi par la transformation de son tissu, ainsi que par l'implantation et la distribution similaire des commerces et services de proximité. Certains ensembles deviennent d'ailleurs attractifs aux classes moyennes de par ces transformations, leur localisation aujourd'hui centrale et leurs prestations avantageuses. L'habitat « spontané pur », 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.

De même, avec l'habitat spontané « greffé », les ajouts dans les logements sociaux mettent en évidence les lacunes de la conception planifiée et constituent une critique involontaire de l'urbanisme moderne. Les immeubles sociaux construits en masse, proches des grands ensembles français, comportent des appartements standardisés et étroits de 20 à 33 m² indépendamment de la composition du

foyer. Pour des raisons d'exiguïté et dans l'objectif de créer un espace dédié à l'activité professionnelle, nombre de résidents ont agrandi leur habitat ou privatisé des espaces extérieurs malgré l'interdiction du gestionnaire.

Vers une co-conception spatiale : l'habitat spontané comme base de réflexion

Malgré ces apports certains, l'habitat spontané demeure peu pris en compte dans la conception urbaine à Bangkok. La perception toujours négative de cette production spontanée et des entraves organisationnelles (forte centralisation, gestion bureaucratique, outils d'action inadaptés) expliquent cette situation. On note cependant le développement de programmes « d'institutionnalisation » de l'habitat spontané depuis environ trente ans, la dernière configuration analysée. Maintenus sur place, les résidents co-produisent leur lieu de vie, favorisant l'*empowerment* comme l'auto-gestion à long terme.

De manière notable également, l'habitat spontané fait naître de nouvelles spécialités et pratiques de l'architecture et de l'urbanisme dans le monde, dont la Thaïlande se saisit de manière intéressante. Les architectes passent par exemple du rôle de concepteur-pourvoyeur à celui de facilitateur : ce sont les « architectes de communauté » (Tovovich, 2010) dont l'expérience dans les ensembles spontanés inspire de nouveaux processus de projet pour les classes moyennes. L'habitat spontané stimule donc à plusieurs niveaux le renouvellement des modes de fabrication résidentielle, la réflexivité des acteurs de l'urbain et, enfin, la prise de poids des résidents dans la conception de la ville. L'image de l'habitat spontané et la sensibilisation de la population sont des facteurs-clés pour tirer parti de cette production qui peut devenir, comme à Medellín, une vitrine des bonnes pratiques de développement urbain et inspirer, au-delà, la conception urbaine et architecturale de métropoles françaises par exemple.

Pour plus d'informations

Patrice Aubertel - Tél. : 01 40 81 63 68

patrice.aubertel@developpement-durable.gouv.fr

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation - Tél. : 01 40 81 73 09

benedicte.bercovici@developpement-durable.gouv.fr



Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA, depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

plan urbanisme construction architecture

► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et des services publics
Citoyenneté et décision urbaine
Intercommunalité et métropolisation
Normes et fabrique du bien commun

► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale
Renouvellement et recomposition des quartiers
Créativité et attractivité des villes

► L'avenir des périphéries urbaines

Territoires urbains et sûreté
Architecture de la grande échelle
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
Dynamiques et pratiques résidentielles

► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels
Habitat et services aux personnes âgées
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► Accès au logement

Trajectoires résidentielles
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
Modes et formes de l'hébergement
Économie foncière et immobilière

► L'innovation dans l'architecture et la construction

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
Concept qualité, habitat, énergie
Observatoire des bâtiments durables
Logement Design pour tous
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
REHA (PREBAT)

► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
Développement économique local et mondialisation
Économie de l'aménagement
Attractivité des territoires

► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
Villa urbaine durable
Quartiers durables
Aménagement et démarches HQE
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud
92055 La Défense Cedex
Tél. : 01 40 81 24 72 - Fax : 01 40 81 63 78
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>