

Résumé

Origine de la problématique

Ce projet de thèse s'inscrit dans la continuité d'un travail initié dans le cadre du TPE-R (Travail Personnel d'Etude et de recherche), effectué en master 2 à l'ENSA-M (2012-2013). J'ai mené une recherche centrée sur l'évolution des compétences citadines et citoyennes dans les processus de relogement de populations en situation de précarité. Pour cela, j'ai comparé deux cas d'études, les opérations de relogement des bidonvilles de Chieusse Pasteur et de Campagne Fenouil, situés dans le quartier de l'Estaque à Marseille. Les enquêtes de terrain ont révélé - outre les effets des processus de relogement sur l'espace et les populations - une situation socio-spatiale particulière : le délaissé urbain linéaire¹. A partir de ce constat, j'ai articulé le mémoire TPE-R au Projet d'architecture de Fin d'Etudes (PFE) et élaboré une réflexion sur la transformation du délaissé en élément-système fonctionnant avec le territoire et sa population². La question s'est posée à l'échelle locale, esquissant les problématiques concernant les délaissés urbains de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Sur cette base, j'ai poursuivi mes réflexions sur la production de délaissés urbains dans la fabrique de la ville. Différentes notions qualifient les espaces non employés : la friche, la jachère, le délaissé. Chilpéric de Boiscuillé et Emmanuel Brochard distinguent par exemple le délaissé « des pieds d'immeubles, des bords de route et autres remblais qui n'ont pas été qualifiés. Le délaissé est la case vide nécessaire au mouvement, la respiration de l'urbaniste avant d'être le cauchemar de l'élu.³ » Certaines communes en subissent les effets sociaux et territoriaux, les laissant en attente et souvent dégradés. D'autres s'engagent dans leur recensement et leur valorisation⁴. Les méthodes mises en place montrent les limites d'une classification générale des délaissés. Trop nombreux, en perpétuelle évolution et spécifiques à une situation donnée, ils sont difficiles à cartographier et l'actualisation des données l'est encore davantage⁵.

En France, le statut des espaces inemployés n'est pas défini. Il y existe une sorte de négation de l'incertain en relation avec la volonté de maîtriser, de planifier et de qualifier. D'autres pays sont davantage marqués par l'acceptation de ces espaces non statuéés et, d'une certaine manière, libèrent

¹ Le délaissé urbain linéaire est constitué d'un ensemble de parcelles reliant deux espaces typés. En termes économiques et juridiques, les parcelles sont inemployées. Le relevé du site et l'analyse sociale peuvent mettre en évidence des pratiques. Dans le cas du délaissé urbain linéaire étudié, des cheminements et un investissement illégal des lieux (squat d'un bâtiment désaffecté) ont été repérés.

² En croisant les observations de terrain, la demande des habitants, le regard des professionnels (les bailleurs sociaux, les architectes, les sociologues et les politiques), j'ai identifié deux idées récurrentes (les jardins ouvriers et l'apiculture) qui ont déterminé le programme d'une unité d'agriculture et d'apiculture urbaine.

³ BROCHARD E., DE BOISCUILLÉ C., 2009, *Les délaissés : espaces vitaux pour la bio-diversité et des nouvelles pratiques sociales*, dans la première édition des Rencontres Nature et Paysage à Blois en 2009 « Les délaissés temporaires ».

⁴ Par exemple, le département du Loiret a intégré le délaissé urbain dans ses stratégies d'aménagement du territoire (www.caue45.fr, consulté le 26.05.13). La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de la Picardie propose un guide méthodologique pour l'identification, la localisation et la constitution d'une base de données (<http://www.picardie.developpement-durable.gouv.fr>, consulté le 26.03.13).

⁵ Dans le cas d'une étude sur les friches industrielles des Yvelines, les chercheurs font apparaître que « le nombre de friches à trier reste important, [...] les données sont peu précises et non actualisées, [...] l'accès à la version numérique du cadastre de toutes les communes est difficile. », DENISE A., HUBERT M., *Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines*, Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris XII

les possibles. Nous pouvons citer les cas de Montréal⁶, de Berlin⁷ ou encore de Détroit⁸, reconnus pour la mobilisation d'espaces en friche, notamment par des activités citoyennes et citoyennes⁹, parfois dites alternatives. La capacité à mobiliser ces espaces relève des compétences reconnues aux citoyens par des chercheurs tels qu'Henri Raymond¹⁰ et Michel de Certeau¹¹.

Problématique et hypothèses

La persistance de l'indéfinition des délaissés urbains en France - sous des aspects juridiques, économiques, administratifs et sociaux - rend nécessaire le prolongement des réflexions et le renouvellement des débats. Comment qualifier ce foncier, dont la gestion est indéterminée et qui, de fait, ne permet pas aux acteurs de les mobiliser dans un processus de projet conventionnel ?

Cet état d'indétermination du foncier a été mis en évidence par différents chercheurs qui ont introduit des notions pour le qualifier, telles que le terrain vague [Solà-Morales I., 1995 ; Beguin F., 1997], les interstices [Tonnelat S., 2003] et les espaces intermédiaires [Flamand A., 2008] par exemple. Ceux-ci ont montré que ces espaces n'ont pas ou plus de fonction clairement identifiée, mais qu'ils ne restent pas toujours inutilisés. En effet, ils deviennent souvent le support de pratiques et de processus d'appropriation pour des acteurs autres que leurs gestionnaires initiaux, représentant ainsi « la disponibilité d'une ville » [Pectou C. & Petrescu D., 2005]. Dans l'objectif d'apporter un nouvel éclairage à ce champ de la recherche, j'ai fondé la notion de tiers foncier, afin d'orienter les réflexions sur la dimension foncière et juridique des terrains, constituant souvent la face cachée des processus d'urbanisation [Paris R., 2000]. Par analogie au tiers paysage¹² de Gilles Clément, le recours à la figure du tiers souligne l'existence d'un statut intermédiaire du foncier, qui n'est plus « affecté » au sens d'attribuer « une chose [ici, un terrain] à une fonction, un usage précis »¹³ et qui n'est pas « désaffecté », au sens de « faire cesser l'affectation d'un immeuble [ou d'un terrain] »¹⁴ et d'en « faire perdre l'intérêt »¹⁵.

⁶ LEVESQUE L., 2000, *Montréal, l'informe urbanité des terrains vagues*, les Annales de la recherche urbaine, n°85

⁷ RAFFIN F., 2002, « *Les ritournelles de la culture* », *De la critique sociale à la participation citoyenne. Entre mobilités et ancrages urbains* (Une approche sociologique de trois initiatives culturelles privées en friches industrielles à Poitiers, Genève et Berlin) Thèse de Doctorat de Sociologie et Sciences Humaines sous la direction d'Alain Tarrius. Université de Perpignan. École doctorale sciences humaines et sociales.

⁸ TILLON F., 2010, *Détroit, ville sauvage*, éditions MF (film)

⁹ Nous distinguons le citoyen du citoyen au sens de Henri Lefebvre qui définit la citoyenneté, « pour chaque individu et pour chaque groupe social, comme possibilité (comme droit) de connaître et de maîtriser (personnellement ou collectivement) ses conditions d'existence (matérielles et intellectuelles), et cela en même temps comme acteur politique, comme producteur et comme citoyen - usager - consommateur, dans son lieu de résidence, dans sa cité et sa région, dans ses activités professionnelles comme dans le domaine du non-travail, mais aussi dans sa nation et dans le monde. », LEFEBVRE H., 1991, *Du contrat de la citoyenneté*, Syllepse, dans AJZENBERG A., LETHIERRY H., BAZINEK L., 2011, *Maintenant Henri Lefebvre, Renaissance de la pensée critique*, ed. L'Harmattan, p.196

¹⁰ RAYMOND H., 1984, *L'architecture, les aventures spatiales de la raison*, Paris, CCI-Centre Georges Pompidou, cité dans BERRY-CHIKHAOU I., DEBOULET A., 2002, *Les compétences des citoyens : enjeux et illustrations à propos du monde Arabe*, Paris, ed. L'Harmattan, L'Homme et la société, n°143-144

¹¹ DE CERTEAU M., 1980, *L'invention du quotidien, arts de faire*, Paris, Union générale d'Éditions, coll. « 10/18 » dans SEGAUD M., 2007, *Anthropologie de l'espace*, Paris, ed. Armand Colin, p.41. Michel de Certeau introduit la volonté d'identifier chez les citoyens ordinaires, « les éléments de la réflexion et de l'expérience, en les plaçant en situation non plus de récepteurs mais de producteurs, émetteurs, utilisateurs et fabricants [...] de modèles urbains et sociaux ».

¹² « Le tiers paysage est constitué de l'ensemble des lieux délaissés par l'homme. Ces marges rassemblent une diversité biologique qui n'est pas à ce jour répertoriée comme richesse. », CLEMENT G., 2004, <http://www.gillesclement.com>, consulté le 13.06.13

¹³ Définition du CNRTL, sur <http://www.cnrtl.fr/definition/affecter>, consulté le 18.03.13

¹⁴ Définition du CNRTL, sur <http://www.cnrtl.fr/definition/désaffecter>, consulté le 18.03.13

¹⁵ *Ibid.*

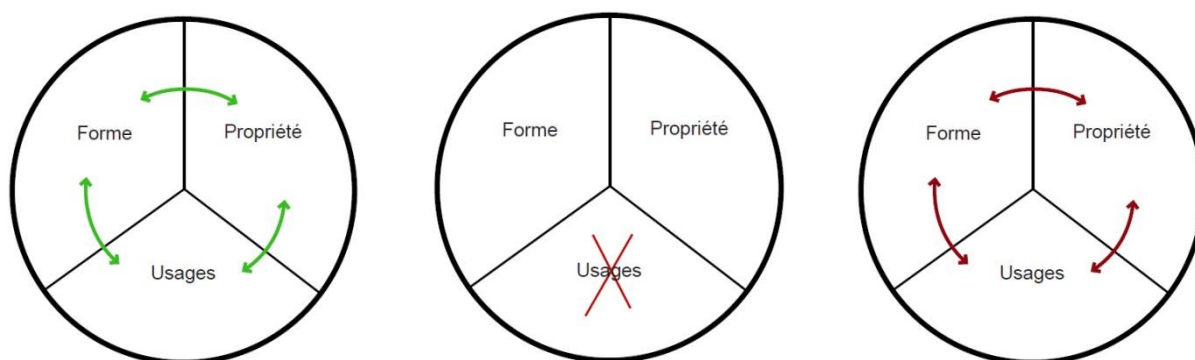


Fig. 1 : Gestion définie – foncier affecté Fig. 2 : Pas d'usage – foncier désaffecté Fig. 3 : Gestion indéterminée – tiers foncier

Cette définition du tiers foncier est donc construite à partir de la mise en dialogue de trois thématiques : les caractéristiques morphologiques des terrains, les réseaux d'acteurs, les compétences et les pratiques des citoyens. En regard des travaux de recherche déjà menés sur les espaces résiduels de la ville, ces trois entrées offrent ainsi un triple point de vue : morphologique, juridico-politique et social. Dans la continuité de ces réflexions, j'ai posé deux hypothèses. La première, prenant appui sur les travaux de Robert Castel sur les relations entre le social et le spatial, interroge le tiers foncier comme révélateur d'une corrélation entre le contexte morphologique et le contexte social. Le gradient d'urbanité (centre, péri-centre, périphérie) aurait une influence sur la formation du tiers foncier, sur les systèmes d'acteurs institutionnels et non institutionnels ainsi que sur les pratiques et les compétences développées par les citoyens. J'ai ensuite posé une seconde hypothèse selon laquelle le tiers foncier constituerait l'un des « entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales »¹⁶, au sein duquel pourraient se construire des rapports de force, des négociations, des stratégies d'alliance et/ou de résistance entre les acteurs.

Les objectifs de cette recherche sont de deux ordres. Il s'agit de saisir la pluralité des situations d'une part, et d'identifier et d'introduire des manières d'agir sur le tiers foncier d'autre part. Il est donc question de fonder la notion de tiers foncier théoriquement, mais également de l'éprouver en situation concrète.

Méthode et résultats

Pour répondre à ces questionnements, j'ai opté pour une approche comparative [Vigour C., 2005] mettant en perspective des cas d'étude situés dans différents secteurs à Marseille. Dans cette même optique, j'ai choisi de croiser une approche intensive centrée sur un petit nombre de cas, avec une approche extensive, permettant de tester la validité du concept de tiers foncier à l'échelle de Marseille. Dans le cadre de la création de la métropole Aix-Marseille-Provence, l'identification d'une situation socio-urbaine spécifique devrait constituer une connaissance utile aux différents acteurs de la ville (collectivités, institutions publiques, associations locales) pour déterminer la nature des projets possibles, relative à la situation de gouvernance des parcelles.

¹⁶ NAVEZ-BOUCHANINE F. (Dir.), 2012, *Effets sociaux des politiques urbaines. L'entre-deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales*, Paris, ed. Karthala

Dans un premier temps, l'approche intensive m'a permis de décrire et d'analyser la forme, les usages et le statut de six parcelles, choisies dans le centre et la périphérie de Marseille. Le choix de ces parcelles a été déterminé par ma connaissance préalable du terrain marseillais, ainsi que par la construction de réseaux d'acteurs m'ayant facilité l'accès au terrain.

L'analyse des pratiques et des processus d'appropriation (ou de désappropriation) des parcelles a mis en évidence trois enjeux principaux du tiers foncier : l'habitat précaire, l'espace commun et l'environnement. En effet, le tiers foncier est notamment mobilisé par des populations en situation de mal-logement, en particulier les populations migrantes. Par ailleurs, les enquêtes ont montré que les parcelles peuvent également faire l'objet de réappropriation collective pour être transformées en jardins partagés ou en espaces partagés, dans le cadre de projets institutionnels ou d'initiatives citoyennes. Enfin, ces parcelles sont aussi marquées par des « reconquêtes botaniques et naturelles »¹⁷ ou bien, au contraire, par des processus de dégradation. Certaines d'entre elles deviennent parfois de véritables décharges sauvages. Les enquêtes de terrain ont montré que ces trois problématiques se retrouvent parfois sur une même parcelle et sont alors à l'origine d'articulations ou de luttes entre les différents acteurs.

Dans un deuxième temps, j'ai pu élargir la réflexion à l'échelle de la ville de Marseille. Je me suis appuyée sur ces premiers résultats et sur le réseau d'acteurs institutionnels et associatifs¹⁸ constitué au cours de ces enquêtes pour élaborer un travail cartographique, faisant état du potentiel de tiers foncier à Marseille. Par ce travail de terrain, j'ai repéré et cartographié 739 parcelles dont le mode de gestion est indéterminé, soit 739 parcelles correspondant à la définition du tiers foncier. J'ai ensuite prolongé ce travail, en m'interrogeant sur l'élaboration possible d'une méthode fondée sur le SIG, permettant de repérer l'ensemble des parcelles à enjeux, c'est-à-dire avec un fort potentiel d'être passé par, d'être ou de passer par l'état de tiers foncier.

L'analyse poussée d'un échantillon de 254 parcelles (sur les 739 repérées d'après mes enquêtes de terrain et auprès des acteurs associatifs) a permis de dégager les critères de repérage suivants :

- 80.7 % des parcelles ont une part de vide supérieure ou égale à 95%,
- les cours d'eau, le réseau d'infrastructures lourdes (routières et ferroviaires), les offices HLM et les ZAC constituent des zones au sein desquelles se situent principalement le tiers foncier.

En demandant au logiciel SIG de trouver l'ensemble des parcelles correspondant à ces deux critères, le résultat est d'environ 40 000 parcelles. Afin d'affiner la requête, j'ai ensuite procédé à un premier filtrage, en intégrant les critères de surface et de densité. La carte obtenue est donc de 24 218 parcelles, comprenant 93.6% des 739 parcelles. Bien que cette méthode de requête cartographique ait des limites et nécessite des vérifications sur le terrain, elle montre néanmoins que l'importante proportion de foncier dont la gestion est indéterminée (cf. cartes en annexe).

¹⁷ La reconquête botanique étant « celle qui prend la nature du délaissé comme objet recherche scientifique et qui redonne une valeur et de l'intérêt à une collection de plantes des terrains vagues » et la reconquête naturelle étant « celle d'une nature qui reprend seule possession d'un territoire », dans la première édition des Rencontres Nature et Paysage à Blois en 2009 « Les délaissés temporaires ».

¹⁸ En particulier les représentants de l'association Rencontres tsiganes (<http://www.rencontresgitanes.asso.fr/>) et de Médecins du monde (<http://www.medecinsdumonde.org/>) pour cartographier l'ensemble des bidonvilles de Marseille, de l'association ADDAP 13 (Association Départementale pour le Développement des Actions de Prévention, <http://www.addap13.org/>) travaillant avec les jeunes sur des projets d'aménagement des espaces délaissés du parc social, de la mission « friche urbaines de Marseille » du service des espaces verts.

Dans l'objectif d'identifier des manières d'agir sur ce foncier, j'ai monté une procédure de recherche action, définie par Françoise Navez-Bouchanine comme « un processus de collecte de données, directement orienté sur la recherche d'une transformation du milieu, groupe ou organisme concerné, mis au courant et qui accepte pour la circonstance, la présence des chercheurs et collabore peu ou prou à la collecte et à l'analyse »¹⁹. Sur trois de mes terrains, caractérisés par une situation conflictuelle entre les acteurs, j'ai proposé la mise en place de dispositifs et d'outils de partage, en particulier des ateliers pédagogiques avec les acteurs sociaux locaux (centre social, écoles), des ateliers de voisinage avec les habitants et la cartographie numérique.

Afin d'explicitier mon propos, je propose de détailler l'un des processus de recherche action mis en œuvre depuis 2013. Celui-ci s'inscrit dans le cadre d'un projet de remise en service d'une voie ferrée, située entre deux grands ensembles (682 et 181 logements chacun), générant du foncier résiduel de part et d'autre, dont aucun des acteurs ne souhaite assurer la gestion. Désaffectée depuis 1995, la voie ferrée s'était progressivement transformée en espace piéton, assurant la liaison entre les deux cités et permettant aux habitants d'accéder aux services de proximité (écoles et commerces). A l'annonce du projet par le propriétaire de l'emprise foncière (SNCF-Réseau), les habitants se sont fortement mobilisés contre sa remise en service. En 2012, les tentatives d'implication des acteurs locaux par les acteurs institutionnels se sont soldées par des incompréhensions et le blocage de toute possibilité de négociation entre les acteurs. Sur la base de ces observations effectuées en 2013, j'ai proposé aux acteurs institutionnels de travailler sur le terrain avec les acteurs sociaux locaux, en particulier les écoles. Etant engagée dans l'association²⁰ Graines d'archi, ayant pour but de sensibiliser les jeunes à l'environnement, au territoire et à l'architecture, j'ai constitué une équipe d'étudiants et de jeunes architectes afin d'élaborer des ateliers avec l'école primaire de Saint-Louis Consolat. Dans ce cadre, les enfants devaient réfléchir aux transformations possibles de leur territoire, en particulier des abords de la voie ferrée, pour prendre conscience de leur capacité à construire, à exprimer, puis à communiquer une idée. Par ce biais, l'association Graines d'archi et moi souhaitons mettre en évidence des besoins et observer si ce travail collectif favorisait l'échange d'informations avec les proches des enfants et ainsi créer un réseau d'acteurs locaux autour du projet de transformation du tiers foncier.



Voie ferrée délaissée, source SNCF, 2009



Maquettes ateliers pédagogiques, photo M. Serre, 2014

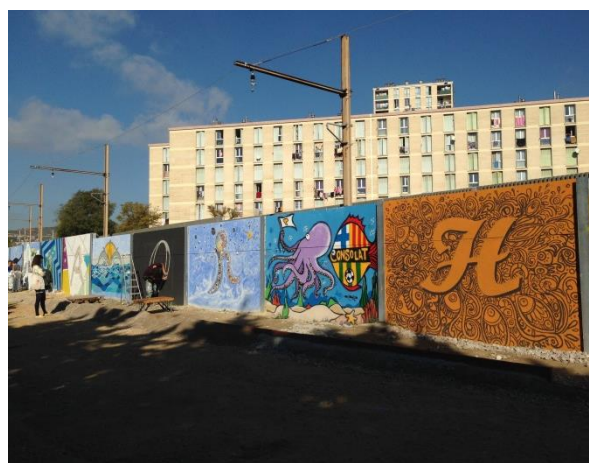
¹⁹ NAVEZ-BOUCHANINE F., 1989, *Enquêtes, mode d'emploi. Techniques d'enquête et collecte de données dans les études socio-économiques*, Casablanca, ed. Al Khattabi, p.182

²⁰ Association rattachée à l'école d'architecture de Marseille, rassemblant des étudiants de l'école et de jeunes professionnels.
Site web : <http://www.marseille.archi.fr/acteurs/etudiants/graines-darchi/>

Les projets conçus lors de l'atelier pédagogique, le rapprochement de l'architecte de SNCF-Réseau et des structures sociales au cours de ces nouvelles réunions, ainsi que l'annonce du budget mis à disposition par SNCF Réseau pour l'aménagement du tiers foncier, ont conduit à l'élaboration d'un projet artistique porté par le centre social, en partenariat avec trois autres associations actives sur le quartier, dont celle à laquelle j'appartiens. Ce printemps, le projet de fresque sur les panneaux acoustiques de la voie a été réalisé par une centaine de jeunes, encadrés par les associations et trois artistes.



Présentation des ateliers pédagogiques, photo M. Serre, 2014



Fresque réalisée, photo M. Serre, 2015

Cette action met ainsi en évidence que le tiers foncier, initialement espace de résistance, s'est progressivement transformé en lieu de négociations et d'expérimentation, validant ainsi l'hypothèse posée du tiers foncier comme lieu de négociation, de résistance et/ou de dernier recours les acteurs. Sa mise en perspective avec les deux autres processus de recherche action permet de montrer qu'en fonction du contexte social et morphologique, les marges de manœuvre sur la transformation du tiers foncier sont différentes. A titre d'exemple, j'ai également monté des ateliers pédagogiques dans un bidonville habité par des familles originaires d'Europe de l'Est. Cependant, face aux politiques d'expulsion systématiques des populations [Aguilera T., 2014 ; Olivera M., 2011], les actions menées dans ce contexte ne m'ont pas permis de tester des dispositifs spatiaux. J'ai plutôt orienté la recherche action vers la conception d'une carte interactive, répertoriant l'ensemble des bidonvilles expulsés depuis 2011 et actuellement occupés. Cette carte permet actuellement aux acteurs associatifs d'avoir une vision globale des occupations et de mieux s'informer les uns les autres des déplacements et des informations techniques relatives au bidonville²¹.

Synthèse

Le croisement de méthodes empruntées à l'architecture, à la sociologie et à l'informatique m'a ainsi permis de dégager plusieurs constats et d'expérimenter des pratiques de projet, qui devraient contribuer à l'élargissement des connaissances dans le domaine de l'urbain.

L'analyse du tiers foncier a montré qu'il était au croisement de trois enjeux : l'habitat précaire, l'espace commun et l'environnement. Les méthodes mobilisées, en particulier la recherche action, a

²¹ Telles que la durée de l'occupation, les dates d'installation et d'expulsion, le nombre de personnes, les associations mobilisées sur les sites.

démontré que le tiers foncier est à la fois révélateur de ressources collectives inattendues et d'arrangements originaux de compétences institutionnelles, professionnelles et habitantes. Sa position d'intermédiaire que les processus de recherche action ont fait émerger, a notamment joué le rôle de pivot entre les acteurs institutionnels et locaux. Dans le contexte de la voie ferrée, cette position a rassuré les acteurs institutionnels dans la cession de pouvoir et réciproquement permis d'instaurer un climat de confiance avec les acteurs associatifs. Cette observation s'inscrit dans le courant des réflexions sur les apports des professionnels de la participation. Dans la continuité des travaux d'Amélie Couture sur la question, le développement de ce type d'expérience devrait favoriser « une réelle évolution de la culture institutionnelle, menant à l'appropriation de la thématique participative non pas uniquement comme instrument de l'action publique, mais comme un processus social à part entière »²².

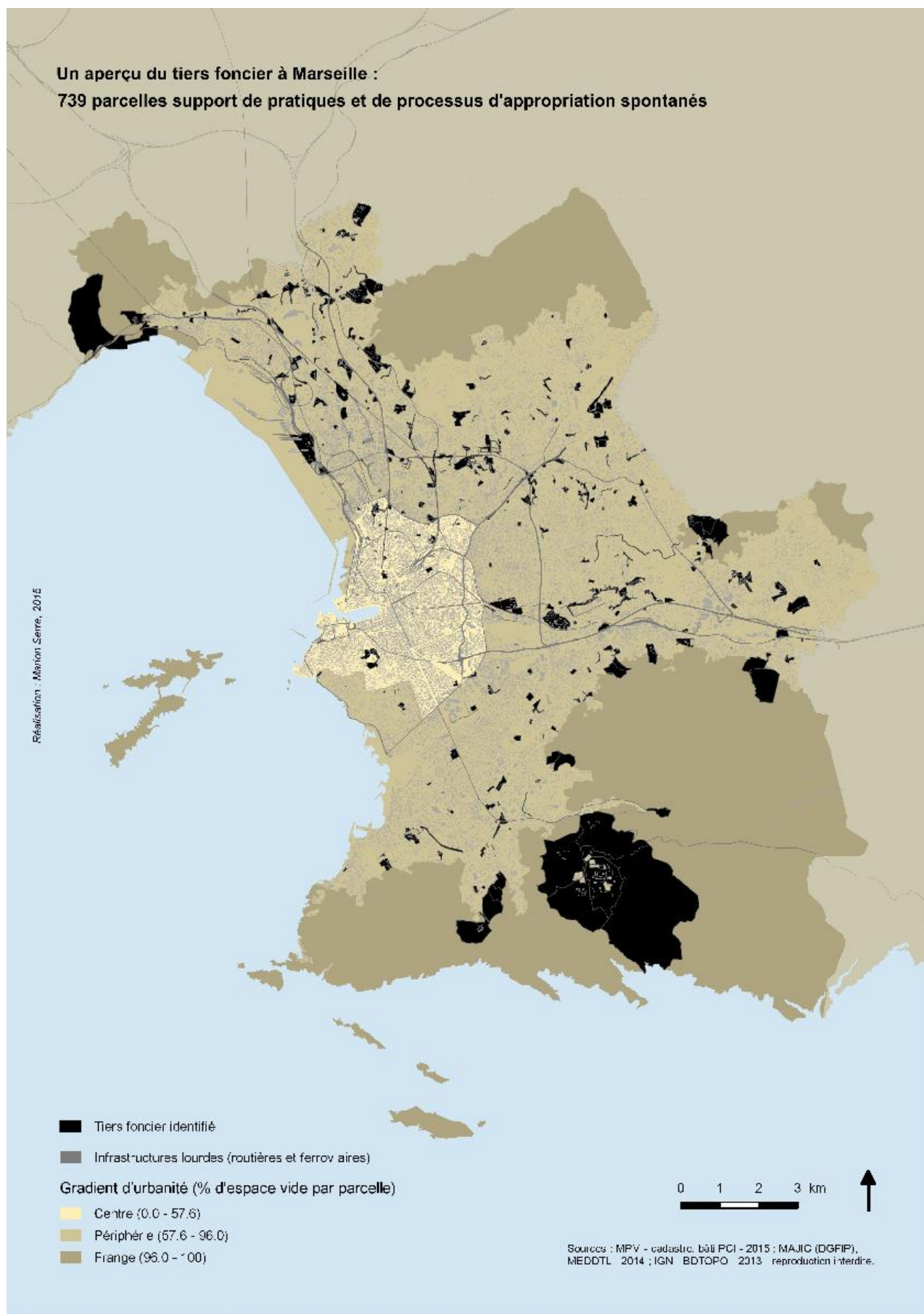
Analyser les coulisses des processus de projet rend compte des formes d'imbrication des conflits et des négociations, ainsi que des arrangements possibles entre des compétences reconnues, partagées et/ou contestées. La fabrique de la ville se joue ainsi à l'interface de stratégies et de tactiques individuelles et collectives, à la recherche d'un équilibre entre des objectifs souvent divergents. Pris au sein de ces jeux d'acteurs complexes, le tiers foncier, défini comme un état transitoire du foncier, apparaît alors comme un support de pratiques de projet particulièrement riche, en matière d'implication des différents acteurs dans la transformation d'un espace résiduel en espace de bien commun potentiel.

Mots clés

Tiers foncier, appropriation, pratique, habitat précaire, projet, participation

²² COUTURE A., 2013, dans BIAU V., FENKER M., MACAIRE E., (dir.), 2013, *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville. Métiers et pratiques en question*, Paris, ed. de la Vilette - Réseau Ramau, p.120

Annexe 1



Annexe 2

