



Les défis de l'intensification métropolitaine sous l'œil de la recherche

Actes des journées d'étude
des 3-4 avril 2025



Sommaire

Préambule :

la plateforme, le programme et les journées d'étude POPSU Aix-Marseille-Provence

page 4

Séverine Bonnin-Oliveira, Responsable scientifique de la plateforme POPSU AMP,
Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme, IUAR-LIEU, AMU

Introduction

page 6

- La métropole AMP au défi de l'intensification, regards d'un élu et d'un technicien

David Ytier, Vice-président de la Métropole délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne

Vincent Fouchier, Référent technique du POPSU AMP, Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales (Direction Générale des Services), Métropole Aix-Marseille-Provence

- L'intensification : de quoi parle-t-on ?

Lina Raad, Ingénierie d'études, IUAR-LIEU, AMU

Session 1 :

LE LOGEMENT AU DÉFI DE L'INTENSIFICATION :

Comment produire du logement dense, désirable et abordable ?

page 14

- Propos introductifs

Vincent Fouchier, Référent technique du POPSU AMP, Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales (Direction Générale des Services), Métropole Aix-Marseille-Provence

Lina Raad, Ingénierie d'études, IUAR-LIEU, AMU

- A la recherche de la qualité du logement dans un milieu à fortes contraintes : l'exemple de l'opération Chemin des Fraises à Septèmes-les-Vallons

Mohamed Belmaaziz, Gianluca Cadoni et Ion Maleas, Project[s], ENSA Marseille

- Impulser la densification : des politiques à la déclinaison locale contrastée. Une lecture des quartiers de gare du Grand Paris Express au prisme des objectifs et contraintes des collectivités.

Adela Hamcho, Chaire Arpenter, Lab'Urba, Université Gustave Eiffel, Plateforme POPSU Paris

- Logement abordable et sobriété foncière : repenser la fabrique des territoires

Stéphanie Jannin, UMR Art-Dev, ENSA Montpellier

- Concilier l'abordabilité du logement et la limitation de l'artificialisation : perspectives européennes

Jean Marie Halleux, Ecogeo, Université de Liège

- Réaction du Grand témoin

Thierry Moallic, Directeur ADIL Bouches-du-Rhône, Président d'Acteurs Immo

Session 2 :

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AU DÉFI DE L'INTENSIFICATION : Comment renouveler les modes d'accueil de l'activité économique ?

page 28

- Propos introductifs

Sophie Lebault-Philogène, Cheffe de service Immobilier d'entreprise et Zones d'activités économiques, Métropole AMP

Hélène Reignier, Professeur en aménagement et urbanisme, IUAR-LIEU, AMU

- L'intensification des zones d'activités économiques dans la métropole, retour sur 3 ans d'ateliers de projet en Formation Continue à l'IUAR

Susanne Otto, Agence TDSO, IUAR-LIEU, AMU

- La régénération des zones d'activités à la croisée des chemins. Observations à partir du cas de la métropole lyonnaise

Rachel Linossier, Laboratoire Triangle, Université de Lyon, Plateforme POPSU Lyon

- Zones d'activités productives et sobriété foncière : émergence d'un nouveau modèle ?

Nicolas Persyn, Agence Concorde, IUAR-LIEU, AMU

- Concilier le développement économique et la limitation de l'artificialisation, perspectives européennes

Jean Marie Halleux, Ecogeo, Université de Liège

- Réaction du Grand témoin

Sophie Lebault-Philogène, Cheffe de service Immobilier d'entreprise et Zones d'activités économiques, Métropole AMP

Session 3 :

LA NATURE ET LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES AU DÉFI DE L'INTENSIFICATION : Comment intensifier avec la nature ?

page 40

- Propos introductifs

Vincent Fouchier, Référent technique du POPSU AMP, Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales, Direction Générale des Services, Métropole Aix-Marseille-Provence
Etienne Ballan, Sociologue-urbaniste, enseignant à l'ENSP

- Espace public à caractère naturel, des lieux structurants de respiration pour l'intensification urbaine ?

Alexandra Biehler, Remi Junquera et Gabriele Salvia, Project[s], ENSA Marseille

- Des friches urbaines naturelles marseillaises entre volontés de préservation et enjeux d'urbanisation

Carmen Rafanell, ITEM, AMU

- Quelles transitions vers une production urbaine renaturée ? Transformation des cultures professionnelles et rééquilibrage des territoires en faveur de la nature

Guillaume Pouyanne, UMR BSE, Université de Bordeaux, Plateforme POPSU Bordeaux

- Comment concilier densité et biodiversité en ville ? Les enseignements du programme BAUM (Biodiversité, aménagement urbain et morphologie)

Morgane Flégeau, Laboratoire LOTERR, Université de Lorraine

- Réaction du Grand témoin

Marc Del Corso, Chef de service Expertise écologique et paysage, Métropole AMP

Table ronde de clôture : de la recherche à l'action

page 54

Préambule

La plateforme, le programme et les journées d'étude POPSU-Aix-Marseille-Provence

Séverine Bonnin-Oliveira

Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme

Responsable scientifique de la plateforme POPSU AMP

IUAR-LIEU, AMU

L'objet du nouveau programme de la Plateforme d'Observation des Projets et des Stratégies Urbaines, POPSU-Transitions (2023-2026), est de documenter, mesurer et accompagner les politiques territoriales de transitions dans 23 systèmes territoriaux, chacun signataire d'une convention pour trois ans avec l'Etat (GIP EPAU). Faisant de l'intensification urbaine son fil conducteur, la plateforme locale réunit la Métropole AMP, l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM), l'agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA), l'acteur culturel Image de ville et une équipe de recherche pluridisciplinaire.

Cette dernière est une incarnation de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) qui réunit en son sein trois établissements d'enseignement supérieur (ENSP, ENSAM, IUAR d'AMU) formant les acteurs de l'aménagement de la ville et des territoires de demain, à toutes les échelles et dans toutes ses composantes (bâtie et non bâtie) pour répondre à la fois aux besoins des citoyens dans un contexte d'urgence sociale et climatique.

Cette approche pluridisciplinaire est mise au service de la recherche POPSU pour envisager la transformation des modèles d'aménagement, des modes de penser et faire la ville et la métropole en interrogeant l'intensification et ses conditions comme chemin de transition. Face aux tensions multiples qui traversent ce changement de modèle « davantage imposé que désiré » (Bourdin, Dubois, Nahrath, 2025¹),

l'objectif de la recherche est **d'observer, documenter, analyser et comprendre les tensions, dynamiques et enjeux en matière d'intensification en vue d'éclairer l'action publique, sur la base de trois partis pris** :

- **un parti pris notionnel** qui considère l'intensification dans un sens large, en l'envisageant de manière systémique, dans la pluralité de ses composantes, pour accueillir mieux avec moins (d'espace, de ressources), dans la lignée de la définition de l'IAU IDF (« processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services, et éléments d'aménités urbaines, qualité du cadre de vie), et non simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi » (2009)).
- **un parti pris territorial** qui pense des trajectoires diversifiées et complémentaires d'intensification dans une métropole marquée par sa grande superficie, son polycentrisme, la diversité de ses densités et de ses tissus. Sans opposer villes centres et périphéries, grandes villes et petites communes, il s'agit de rechercher des compromis, des complémentarités, des rééquilibrages, des réparations à toutes les échelles, au service de l'ensemble du territoire et auxquels chaque territoire peut contribuer à sa mesure.
- **un parti pris opérationnel** qui met au cœur la fabrique ordinaire de la ville dans un contexte où la transformation de l'urbanisation à l'heure de la sobriété généralisée n'est plus

simplement l'apanage de grandes opérations emblématiques, régulées et maîtrisées. Il s'agit alors de s'intéresser à des opérations de taille plus modeste, impliquant une plus grande diversité d'acteurs et de territoires, pour l'heure moins encadrées, où la logique du coup par coup met à mal une approche systémique de l'intensification et questionne d'autant plus la question des moyens et de l'ingénierie pour l'accompagner.

La question qui traverse les travaux est donc la suivante : **quelles intensifications désirables et solidaires pour le territoire pluriel d'Aix-Marseille-Provence ?** Quelles conditions pour une intensification de qualité qui tienne l'ensemble des enjeux ? Elle se décline en 4 axes de recherche, pensés comme autant d'étapes dans l'analyse des processus d'intensification :

- **Trajectoires et attendus de l'intensification** pour définir, comprendre, objectiver et retracer les trajectoires du territoire en matière d'intensification ;
- **Potentialités, marges de manœuvre, arbitrages : les gisements de l'intensification** pour repérer, caractériser et évaluer les potentialités des supports de l'intensification dans toutes ses composantes ;
- **Les blocages à la désirabilité de l'intensification** pour identifier et analyser la diversité des tensions, freins, obstacles à l'intensification, dans ses arbitrages comme dans sa mise en œuvre ;
- **Nouvelles démarches et nouveaux processus d'intensification** pour réfléchir en miroir aux

leviers et facteurs de désirabilité, identifier les compromis à construire, imaginer les processus et innovations d'accompagnement de l'intensification urbaine.

Depuis le séminaire de lancement en octobre 2023 de la plateforme POPSU AMP, plusieurs opérations de recherche, déclinant ces axes de manière plus ciblée, ont été lancées et mises en discussion chemin faisant dans le cadre de séminaires de recherche et d'échanges acteurs-chercheurs. Ces journées d'études sont l'occasion de les mettre à l'épreuve d'autres travaux académiques.

Pour cela, elles ont été organisées en trois sessions thématiques : **le logement au défi de l'intensification, l'activité économique au défi de l'intensification et la nature et les fonctionnalités écologiques au défi de l'intensification**. Chaque session est structurée autour de quatre communications permettant d'engager le dialogue entre les travaux menés sur le territoire d'AMP et des recherches conduites ailleurs, en France et en Europe. Ces dernières relèvent de plusieurs logiques : la valorisation de travaux doctoraux ou post-doctoraux récents ou en cours ; le dialogue avec d'autres plateformes POPSU engagées sur des thématiques proches ; la mise en regard avec des travaux conduits à l'échelle nationale ou internationale. Pour engager le dialogue avec l'action, chaque session a été placée sous l'oeil d'un grand témoin issu du monde socio-professionnel. Une table-ronde de clôture a fait discuter praticiens et chercheurs sur leurs enseignements réciproques.

Pour en savoir plus sur la plateforme POPSU AMP

- **Carte postale**
<https://intensification.fr/carte-postale-popsu-intensifications-metropolitaines/>
- **Note d'orientation de la plateforme locale**
<https://popsu.archi.fr/ressource/note-dorientation-aix-marseille-provence-metropole>
- **Actes du séminaire de lancement du 19 octobre 2023**
<https://intensification.fr/plateforme-dobservation-des-projets-et-strategies-urbaines-popsu/>
- **Replay du séminaire de lancement du 19 octobre 2023**
<https://www.youtube.com/watch?v=wVPx9ibnIU>
- **Film Aix-Marseille-Provence Métropole.
Habiter une métropole-nature à l'épreuve des transitions**
<https://www.youtube.com/watch?v=9ESemeCjM9I>

Introduction

La métropole AMP au défi de l'intensification : regards d'un élu et d'un technicien

David Ytier

Vice-président de la Métropole délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne

David Ytier ouvre son propos avec un ensemble de remerciements : aux organisatrices de ces journées d'étude, à commencer par Séverine Bonnin-Oliveira, référente scientifique de la plateforme POPSU locale, aux chercheurs impliqués dans cette plateforme, aux équipes de la Métropole, partie prenante de ces réflexions par l'entremise de Vincent Fouchier, référent technique de la plateforme dont il salue l'expertise, aux agences d'urbanisme qui accompagnent également la démarche.

Il salue ensuite l'intention de ces journées qui créent des ponts entre le monde de l'université et de la recherche, et le monde professionnel et politique pour réfléchir aux enjeux que soulève l'intensification urbaine. C'est un sujet auquel la Métropole AMP est extrêmement attentive et qu'elle prend à bras le corps, sous toutes ses formes, dans tous les outils et toutes les politiques publiques qu'elle met en œuvre. Au-delà de la Métropole, c'est un défi auquel est confronté l'ensemble des collectivités sur le territoire national et que la Métropole a choisi de relever en tissant des ponts avec tous ceux qui peuvent l'accompagner. Ces journées d'étude s'inscrivent dans cette mobilisation collective : du monde de la recherche et de l'université dans le cadre de cette plateforme POPSU ; des services de la Métropole ; du conseil de développement métropolitain représentant la société civile et le monde économique qui a formulé en la matière un certain nombre de propositions ; des agences d'urbanisme mobilisées au travers de plusieurs études.

En tant qu'élu de la Métropole en charge du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, David Ytier souhaite partager deux questions sur ces sujets de densification, terme préféré dans la parole politique et publique à celui d'intensification qui effraie peut-être encore davantage.

Première question qu'il pose : faut-il densifier, faut-il intensifier à tout prix ? La densification doit-elle

devenir l'alpha et l'oméga des politiques publiques et des dispositifs opérationnels de la Métropole en matière de logement ? Deux exemples concrets, venus de l'action en matière de rénovation urbaine, autorisent à poser cette question.

Celui des quartiers (une dizaine sur le territoire) concernés par le nouveau programme de rénovation urbaine qui conduit à réfléchir au devenir des tours de 10-15-20 étages, dans lesquelles résident des milliers de familles qui expriment plutôt le sentiment de vivre dans des quartiers ultra-densifiés, dans lesquelles elles se sentent ultra serrées et dans lesquelles elles manquent de services publics, d'éléments qui peuvent oxygénier la vie d'un quartier... Dans ces quartiers, faut-il densifier ou dé-densifier ?

Celui des quartiers centraux de Marseille sur lesquels travaille la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) qui porte la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé dont celle des immeubles qui jouxtent les immeubles effondrés de la rue d'Aubagne. Alors que l'idée de départ consistait à envisager non seulement l'amélioration d'un habitat très dégradé mais aussi la possibilité de densifier en centre-ville, la réalité a révélé des problématiques de sur-densification et de sur-occupation sans doute parties prenantes de leur dégradation. En lien avec les bailleurs sociaux, l'intervention va donc conduire à dédensifier des immeubles trois fenêtres marseillais de quatre étages initialement de qualité mais divisés à l'extrême sous l'effet de logiques de rentabilité. A l'heure de la densification des centres villes, une telle situation permet de s'interroger : faut-il densifier à tout prix ?

Ces deux exemples appellent plutôt à la mesure : on ne peut pas densifier à tout prix, il faut trouver des échelles de densité, d'intensité acceptables et s'autoriser à dédensifier dans certains secteurs pour éviter des

phénomènes inacceptables. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole, adopté en juin 2025 par le Conseil métropolitain, porte cet objectif : il a identifié des communes « pôles de développement » et « pôles métropolitains » importants qui méritaient d'être densifiées, tout en appelant, au sein de ces communes, à avoir des raisonnements par quartier, à la rue, à l'immeuble. S'il est indispensable de densifier pour sortir de l'étalement urbain et de l'aménagement hérité de ces 40 dernières années, la densification et l'intensité ne peuvent pas devenir la boussole unique d'un défi complexe qui nécessite de trouver des compromis.

Deuxième question : quelles sont les clés de la réussite du défi de la densification et de l'intensification ? Il en propose plusieurs.

D'abord, **une stratégie collective de la part des collectivités publiques**, de l'État jusqu'aux territoires, pour éviter les erreurs d'hier en matière d'aménagement. C'est le rôle de la métropole AMP à travers le SCoT, à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH), à travers les plans locaux d'urbanisme que d'élaborer cette stratégie et d'y inscrire un objectif de densité pour programmer, réfléchir, sensibiliser. Cette stratégie est aussi l'occasion de concilier plusieurs objectifs parfois contradictoires. La densité ne doit pas faire oublier la mixité d'usage dans chacun des quartiers, dans chacun des centres villes. Une densité maximale en matière de logement qui pousserait à l'extérieur le commerce, les services publics, etc n'est pas souhaitable. Or, pour mêler ces objectifs complexes, il faut une stratégie à l'échelle métropolitaine.

Ensuite, **le partage de l'objectif de densification au-delà des cercles d'initiés**. Produire du logement en intensification soulève des contestations nombreuses. La réalité, c'est celle des recours de riverains face à la trop forte densification de leur quartier au moindre programme de logements, au moindre permis de construire mettant en œuvre la densité. Il y a donc un besoin de sensibilisation, d'explication à l'ensemble de la chaîne, à commencer par les riverains, les habitants, les décideurs publics. Les travaux conduits doivent introduire ce besoin de pédagogie autour de ces objectifs et de ces stratégies.

Enfin, **la preuve par l'exemple**. Il ne suffit pas de travailler de manière décorrélée du réel dans des cercles de réflexion et de décision convaincus que leurs idées sont les bonnes. Pour qu'elles soient admises par tous, il faut des preuves par l'exemple, qui montrent ce qu'est l'intensification, ce qu'est la densification, comment on peut densifier, comment ça peut marcher. Sur ce point, la Métropole a par exemple créé un Fonds d'innovation de l'habitat qui va permettre de soutenir des projets innovants pouvant démontrer comment on pourrait densifier demain les centres-villes ou les communes. On parle par exemple beaucoup aujourd'hui des espaces commerciaux qui sont un alignement horizontal de boîtes commerciales consommatrices de foncier que

l'on pourrait investir pour y développer du logement. Entre le dire et le développer, il faut passer par la preuve, il faut des exemples. Ce Fonds d'innovation pour l'habitat va permettre de soutenir concrètement des projets qui montreront par des outils innovants, par de la surélévation notamment, que ça peut marcher.

Ces projets seront accompagnés par la Métropole pour participer à convaincre qu'il n'est plus possible d'aménager les territoires comme avant, de manière extensive. La densification et l'intensification sont aujourd'hui un impératif dans une stratégie sur laquelle il faut faire à la fois de la pédagogie et de la preuve par l'exemple. C'est l'ambition de la Métropole dont les réflexions sont nourries par exemple par des travaux comme ceux présentés ici : ils sont partagés aux décideurs pour alimenter l'écriture des politiques publiques, corriger les choix du passé et opérer la transition en matière d'aménagement.

Après avoir remercié David Ytier, dont il souligne le fort investissement, et les deux co-organisatrices des journées, Séverine Bonnin-Oliveira et Lina Raad, Vincent Fouchier replace les travaux de la plateforme POPSU et de ses 10 chercheurs dans la communauté apprenante constituée sur le sujet de l'intensification. Son objectif : mieux comprendre cet enjeu longtemps passé sous les radars mais devenu crucial pour répondre à des besoins forts tout en limitant la consommation d'espace. Ce n'est évidemment pas la seule réponse, il ne s'agit pas de pousser les curseurs partout et de manière aveugle, mais bien de trouver les stratégies territoriales les plus adaptées.

Avant de présenter dix messages clés pour partager l'état des réflexions et des connaissances, Vincent Fouchier revient d'abord sur des **éléments de définition**.

Celle de la densité d'abord : une quantité sur une surface, que l'on peut mesurer et quantifier de différentes façons.

Celle de la densification ensuite : augmentation de la densité, soit par augmentation de la quantité sur une même surface, soit en diminuant la surface d'une même quantité.

Celle de l'intensification enfin qui combine deux dimensions : la densification physique par ajout de bâti et la meilleure utilisation du bâti existant.

La communauté apprenante vise à traiter ces deux aspects de manière complémentaire, puisqu'ils supposent des enjeux, des réponses opérationnelles, des incidences vis-à-vis des habitants extrêmement différents, dans une métropole aux densités très contrastées. Les coeurs de Marseille et d'Aix-en-Provence concentrent les densités élevées tandis que le reste du territoire est globalement peu dense : les quartiers les moins denses de la métropole représentent 51% de l'espace urbain pour 25% de ses logements.

Ces ordres de grandeur fixés, Vincent Fouchier présente **dix messages sur l'état des connaissances en matière d'intensification**.

Vincent Fouchier

Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales,
Direction Générale des Services, Référent technique du
POPSU AMP, Métropole Aix-Marseille-Provence

Après avoir remercié David Ytier, dont il souligne le fort investissement, et les deux co-organisatrices des journées, Séverine Bonnin-Oliveira et Lina Raad, Vincent Fouchier replace les travaux de la plateforme POPSU et de ses 10 chercheurs dans la communauté apprenante constituée sur le sujet de l'intensification. Son objectif : mieux comprendre cet enjeu longtemps passé sous les radars mais devenu crucial pour répondre à des besoins forts tout en limitant la consommation d'espace. Ce n'est évidemment pas la seule réponse, il ne s'agit pas de pousser les curseurs partout et de manière aveugle, mais bien de trouver les stratégies territoriales les plus adaptées.

Avant de présenter dix messages clés pour partager l'état des réflexions et des connaissances, Vincent Fouchier revient d'abord sur des éléments de définition.

Celle de la **densité** d'abord : une quantité sur une surface, que l'on peut mesurer et quantifier de différentes façons.

Celle de la **densification** ensuite : augmentation de la densité, soit par augmentation de la quantité sur une même surface, soit en diminuant la surface d'une même quantité.

Celle de l'**intensification** enfin qui combine deux dimensions : la densification physique par ajout de bâti et la meilleure utilisation du bâti existant.

La communauté apprenante vise à traiter ces deux aspects de manière complémentaire, puisqu'ils supposent des enjeux, des réponses opérationnelles, des incidences vis-à-vis des habitants extrêmement différents, dans une métropole aux densités très contrastées. Les coeurs de Marseille et d'Aix-en-Provence concentrent les densités élevées tandis que le reste du territoire est globalement peu dense : les quartiers les moins denses de la métropole représentent 51 % de l'espace urbain pour 25 % de ses logements.

Ces ordres de grandeur fixés, Vincent Fouchier présente dix messages sur l'état des connaissances en matière d'intensification.



Message #1 : L'intensification permet de quitter le modèle extensif, consommateur d'espace

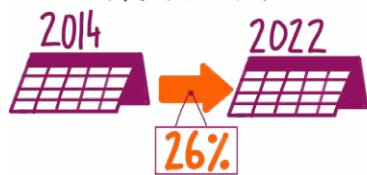
La densité constitue une réponse à l'enjeu, scandé par la loi Climat et Résilience, de Zéro Artificialisation Nette, qui vise à limiter les extensions urbaines au profit d'un modèle plus intensif après 30 à 40 ans de forte consommation des espaces agricoles et naturels de la métropole (3 600 hectares consommés entre 2009 et 2017, 2/3 agricoles et 1/3 naturels).

Message #2 :

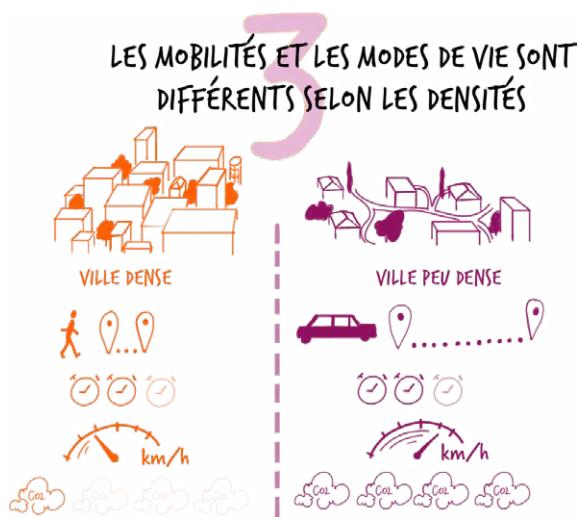
La densification est un phénomène déjà ancré

La densification n'est pas nouvelle, elle est déjà à l'œuvre dans la métropole. 26% des îlots urbanisés ont connu une augmentation significative de leur densité entre 2014 et 2022. C'est un processus normal, régulier, il ne s'agit pas de changer radicalement le mode de faire mais de l'amplifier.

2
C'EST UN PHÉNOMÈNE DÉJÀ ANCÉ
DANS LA MÉTROPOLE



DES ÎLOTS URBANISÉS ONT CONNU
UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE
DE LEUR DENSITÉ



Message #3 :

Les mobilités et les modes de vie sont différents selon les densités

Les modes de vie varient selon les niveaux de densité : dans les fortes densités, les habitants parcourent des distances par jour et par personne trois fois moins importantes que ceux des faibles densités. Pourtant, les gens ne passent pas plus de temps à se déplacer dans les faibles densités. C'est une conséquence directe de la vitesse de déplacement. La ville dense est une ville lente, de la marche, du vélo, des transports en commun tandis que la ville pas dense est une ville rapide dans laquelle on se déplace en voiture. C'est une dimension essentielle quand on parle densification ou intensification qui permet de traiter la question de la proximité en lien avec la mobilité.

Message #4 :

Il faut intensifier les secteurs les plus accessibles (en transports en commun)

En conséquence, il faut intensifier dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, où on peut se passer de la voiture. Or sur les dix dernières années, c'est majoritairement dans les espaces les plus éloignés en termes d'accessibilité à l'emploi en transports en commun que l'on a construit, dans des proportions plus fortes que la répartition du stock de logements. 51% de la production de logements 2014-2022 s'est faite dans des territoires situés à plus de 40 minutes des bassins de 50 000 emplois accessibles en transports en commun. En 2023, 43% de la production de logement s'est poursuivie dans les tissus lâches et éloignés des secteurs les mieux desservis. Inversement, les secteurs les plus denses et les plus accessibles représentent 20 % du stock de logements en 2023 mais seulement 6% de la construction 2014-2022. L'écart se creuse entre zones d'emploi et zones de construction. Il faut donc réfléchir à mieux articuler l'offre de transport et les densités : densifier des secteurs très accessibles mais peu denses, augmenter la desserte en transports en commun dans des secteurs très denses mais mal desservis.

4
IL FAUT INTENSIFIER LES SECTEURS
LES PLUS ACCESSIBLES





Message #5 :

La ville dense est la seule qui soit marchable

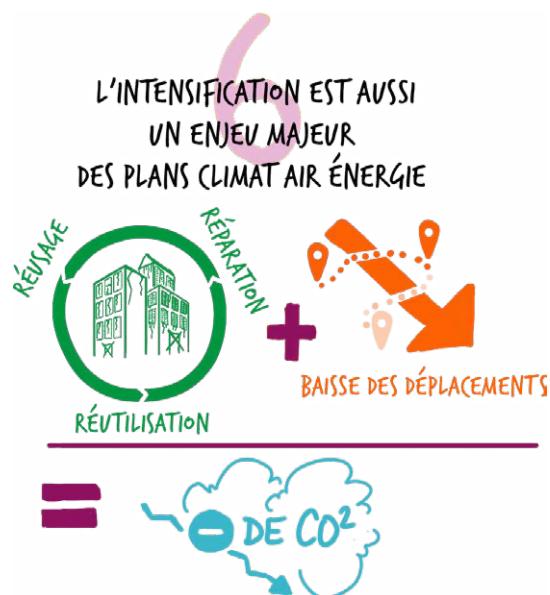
La mixité de la ville dense en fait une ville marchable. Une étude de l'AUPA a permis de cartographier 237 « centralités marchables » au sein de la Métropole permettant aux habitants d'accéder en moins de 15 minutes à pied aller-retour à une offre répondant aux besoins du quotidien. Si on les retrouve à différents niveaux de l'armature territoriale, 18% des logements récents y sont localisés. En revanche, 58% de la population et 52% des emplois sont situés en-dehors de ces centralités.

Message #6 :

L'intensification est aussi un enjeu majeur des plans climat-air-énergie

Les fortes différences liées à la densité en matière de mobilité ont une conséquence immédiate sur les émissions de gaz à effet de serre : ces émissions par jour et par habitant sont 4 fois moins importantes dans les fortes densités. Ainsi, la localisation de la densification à venir doit participer aux enjeux du Plan Climat-Air-Energie Métropolitain (PCAEM)

La question de la sobriété renvoie aussi au sujet des matériaux : plus on réutilise, mieux on utilise le bâti existant, moins on impacte le besoin en matériaux et là encore en gaz à effet de serre. Ce qui incite à développer la réhabilitation, le réusage, la réparation.



LA DENSIFICATION EST SOUVENT MAL ACCUEILLIE ET APPELLE UNE NOUVELLE INGÉNIERIE



Message #7 :

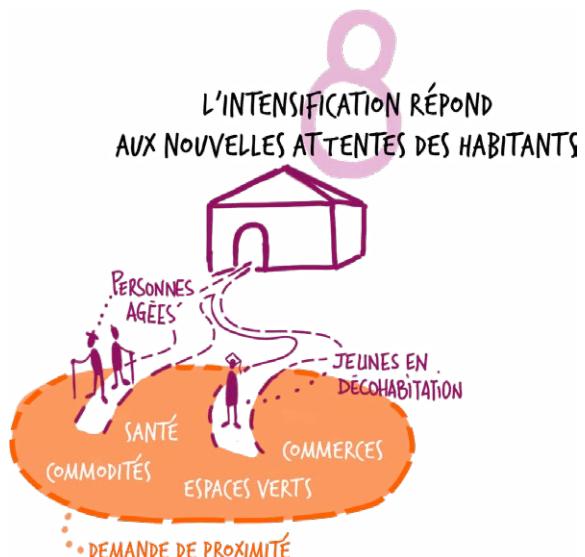
La densification est souvent mal accueillie et appelle une nouvelle ingénierie

Cela a été évoqué par David Ytier, la densification est souvent mal accueillie, génère recours et protestations pour des raisons très légitimes. Cela suppose pour les politiques publiques de développer une ingénierie pour répondre à ces enjeux non seulement dans la manière d'échanger avec les habitants mais aussi dans celle d'y répondre d'un point de vue très programmatique.

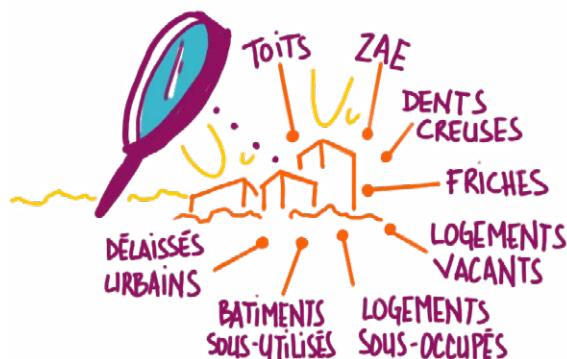
Message #8 :

L'intensification répond aux attentes montantes, liées au vieillissement et à la décohabitation

La forte croissance économique et démographique, l'augmentation du nombre de familles avec enfants ont marqué l'histoire du territoire. Mais les besoins à venir n'ont pas grand-chose à voir avec ceux du passé et il faut éviter de projeter pour demain la réponse à des besoins caduques. Les besoins à venir, c'est ceux dûs vieillissement et à un nombre de personnes seules dans leur logement en forte croissance. Cela change radicalement la demande par rapport à la question de l'offre de densité puisque les personnes âgées sont plutôt désireuses de densité, tout comme les jeunes même si les raisons en sont différentes.



LES GISEMENTS DE L'INTENSIFICATION URBaine SONT NOMBREUX



Message #10 :

Une communauté apprenante partenariale permet de co-construire le nouveau modèle intensif

Pour relever tous ces défis, la Métropole anime une communauté apprenante qui mobilise des acteurs publics, privés, de la recherche pour mieux cerner, mieux comprendre et mieux envisager l'intensification urbaine de demain. Ces journées d'étude sont une brique supplémentaire pour se nourrir des travaux de tous.

Message #9 :

Les gisements de l'intensification urbaine sont nombreux

Les possibilités de densifier sont nombreuses mais il faut savoir où les mobiliser. Certains quartiers sont déjà trop denses, d'autres offrent des capacités à considérer parce que les transports en commun sont là, parce qu'il y a des centralités avec tous les équipements et services. Un travail est en cours, avec Villes Vivantes et l'OFCE, pour quantifier sur le territoire de la métropole le potentiel en densification douce dans les parcelles de maisons individuelles et en densification plus forte par restructuration de l'urbain. Ce potentiel va être croisé avec la capacité physique et la logique économique de la densification en prenant en compte les réglementations, les risques, inondations ... Il s'agit ainsi de mieux définir la stratégie de localisation et de quantification de la densification.

Un deuxième levier consiste à intensifier l'usage du bâti existant, logements, bureaux, équipements (écoles, bibliothèques...) dont la vacance ou la sous-occupation offrent des potentiels pour maximiser les temps et modes d'occupation.

UNE COMMUNAUTÉ APPRENANTE PARTENARIALE PERMET DE CO-CONSTRUIRE LE NOUVEAU MODÈLE INTENSIF



© ILLUSTRATIONS PAUL WOJCIOWSKI - AUPA
PROJET DES MESSAGES CLÉS : VINCENT FOUCHE - JAMAP

L'intensification : de quoi parle-t-on ?

Mise en perspective scientifique

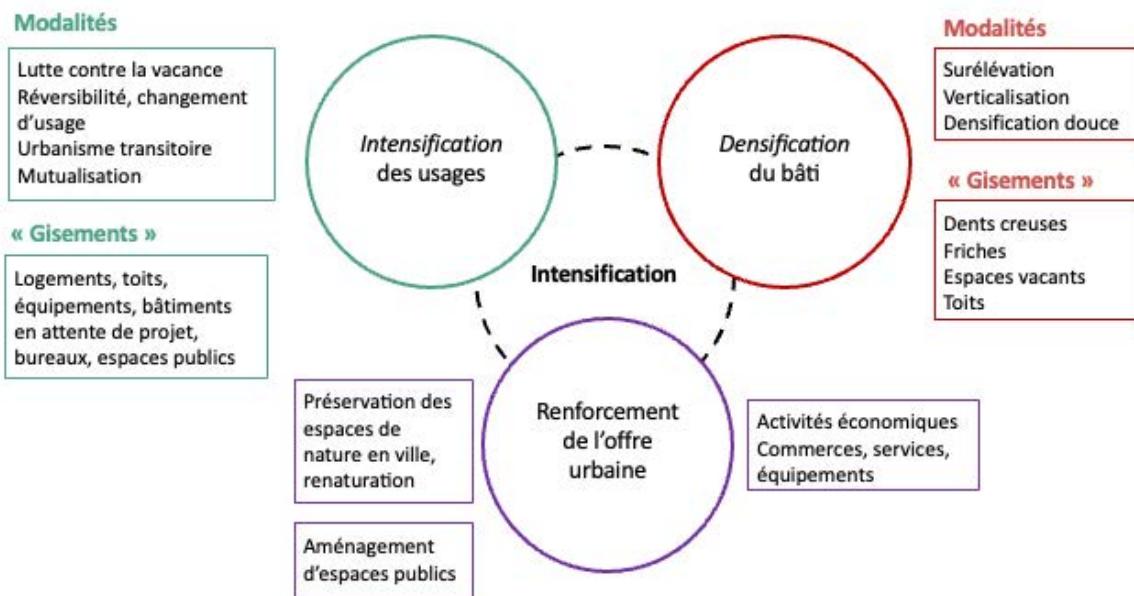
Lina Raad

Ingénierie d'études, IUAR-LIEU, AMU

Pour clore cette introduction aux journées d'étude, Lina Raad propose une mise en perspective scientifique de la notion d'intensification. Cette catégorie de l'action publique s'est diffusée dans les années 2000 dans les milieux professionnels de l'urbanisme, opérant une forme de glissement sémantique de la densification à l'intensification, sans que les deux termes soient toutefois équivalents.

L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France a donné une première définition de l'intensification à la fin des années 2000, la désignant comme « un processus de

renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, services, et éléments d'aménités urbaines, qualité du cadre de vie), et non une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi ». La notion englobe donc la densification sans s'y limiter. Partant du constat que les bâtiments ou espaces existants sont sous-utilisés, l'intensification correspond également à un meilleur usage de l'existant. Enfin, l'intensification intègre la notion de mixité fonctionnelle et la nécessité de produire de véritables morceaux de villes dotés de l'ensemble des aménités urbaines.



Les trois composantes de la notion d'intensification, S. Bonnin-Oliveira, L. Raad

Du point de vue de la recherche, il existe une différence importante entre les notions de densification et d'intensification : la densification fait l'objet d'un véritable champ de recherche qui s'est structuré à partir des années 1990, alors que l'intensification

n'est pas théorisée scientifiquement et ne constitue pas encore un objet de recherche saisi en tant que tel.

Le champ des recherches sur la densification est structuré par le « débat étalement urbain

versus densification »². Les travaux ont mis en évidence un certain nombre de freins aux politiques de densification :

- les politiques de densification se heurtent à des résistances et des contestations de la part des habitants et donc représentent une forme de « risque politique » (Fauconnier et Fonticelli, 2024) pour les élus et les collectivités qui les mettent les mettent en œuvre ;
- la densité coûte cher, donc densifier coûte plus cher que de construire en extension urbaine ;
- les échelles de gouvernance seraient inadaptées à la régulation de la densification, la planification étant gérée à l'échelon supracommunal, tandis que le droit des sols reste dans les mains des communes.

Ces débats ont été réactivés par la crise climatique et le paradigme de la sobriété foncière, qui s'est matérialisé par l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) depuis 2021 : on tend vers la fin de l'urbanisation en extension urbaine et « le renouvellement urbain devient progressivement la seule façon d'aménager et de développer la ville » (Bourdin et al., 2025, op. cit.). Si le changement de tendance a été amorcé dès le milieu des années 2010 marquées par une réduction importante de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la discussion du projet de loi TRACE (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux) montre toutefois que le processus n'est pas linéaire.

Ces dernières années, on assiste ainsi à une remise en débat des politiques de densification et de ses controverses, autour de l'acceptabilité sociale et du coût de la densité, et à des discussions nourries autour de nouvelles controverses : notamment les tensions entre politiques de densification/intensification et préservation des espaces de nature en ville et autour des villes. On assiste également à un élargissement des objets et des « gisements » de la densification : les discussions, un temps centrées autour des questions de logement, englobent désormais les zones d'activités économiques.

L'intensification des usages recouvre un ensemble d'actions très variées telles que la mutualisation d'équipements, l'urbanisme transitoire, le changement d'usage ou encore

la lutte contre la vacance. Certains de ces objets opérationnels ont été étudiés par des travaux de recherche anciens (vacance) ou en cours de structuration (urbanisme transitoire). Ainsi, la vacance est un objet étudié de longue date par les chercheurs, d'abord sous l'angle du recyclage des friches industrielles dans les années 1960-70, avec un intérêt renouvelé ces dernières années tout en restant largement « sous-exploré » selon Nadia Arab et Yoan Miot³. Les travaux restent en effet centrés sur les territoires en décroissance urbaine, avec beaucoup d'approches sectorielles et un manque d'analyse transversale. La transformation de bureaux en logements a été remise à l'agenda politique ces derniers mois, sous l'effet d'une forte vacance dans le parc de bureaux en Ile-de-France, et suscite des travaux de recherches émergent⁴. Enfin, l'intensification des usages croise aussi la question du chrono-urbanisme ou de la prise en compte du temps dans l'aménagement, qui a été théorisée dès la fin des années 1990 par François Ascher, et suscite un intérêt renouvelé des chercheurs ces dernières années.

La dernière composante de l'intensification, le renforcement de l'offre urbaine, fait écho à la mixité fonctionnelle qui occupe une place importante dans les théories d'urbanisme et de planification depuis les années 1980. Elle correspond à des entrées de recherche assez segmentées, tant sur la nature en ville que les espaces publics ou les activités économiques. Les recherches s'inscrivant dans le champ de la coordination urbanisme/transport adoptent une approche un peu plus transversale.

Pour conclure, il existe actuellement un consensus sur la nécessité de changer de modèle d'urbanisation, mais il reste un certain nombre de freins à dépasser, en particulier celui du modèle économique pour intervenir en renouvellement urbain et réutilisation de l'existant, qui se pose avec d'autant plus d'acuité quand l'action se porte sur les espaces en diffus. A l'heure de la crise climatique, les tensions entre l'intensification et les enjeux de nature en ville et fonctionnalités écologiques sont également particulièrement fortes. Enfin, l'acceptabilité sociale des politiques de densification/intensification reste au cœur du problème, comme le souligne François Leclerc : « la ville intensive est désormais contestée et la ville extensive bientôt interdite »⁵.

2. Alain Bourdin, Jérôme Dubois et Stéphane Nahmias, 2025, « L'urbanisme de la sobriété foncière », Espaces et Sociétés, n°194, p.9-21.

3. Nadia Arab et Yoan Miot, La ville inoccupée, enjeux et défis des espaces urbains vacants, 2020, Paris, Presses des Ponts, 230 p.

4. Alexandre Coulondre, Anne D'Orazio, Anne-Laure Joudheuil et Claire Juillard, « La transformation des locaux d'activités en logements : le bureau qui cache la diversité », 2024, Politiquedulogement.com

5. Préface du livre de Nicolas Binet et Gwenaëlle D'Aboville, 2024, Réparer et construire la ville, Éditions du Moniteur, 192 p.

Session 1

LE LOGEMENT AU DÉFI DE L'INTENSIFICATION : Comment produire du logement dense, désirable et abordable ?

Propos introductifs

Vincent Fouchier

*Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales,
Direction Générale des Services, Métropole Aix-Marseille-Provence*

Pour introduire le sujet du logement au défi de l'intensification, Vincent Fouchier est revenu sur quelques éléments de cadrage de la notion et de ses enjeux pour le territoire métropolitain. Il a d'abord rappelé deux précautions à prendre avec la notion de densité et de désirabilité. D'une part, **les formes urbaines les plus denses ne sont pas forcément celles que l'on croit** : les quartiers haussmanniens sont par exemple les plus denses que les quartiers de grands ensembles à qui on prête cette qualité. D'autre part, il existe un **décalage entre les représentations et la réalité des besoins** : l'idée selon laquelle l'habitat individuel isolé serait le plus désiré (à 56% alors qu'il ne représente que 20% des logements existants selon une étude de l'ADEME) est en fait très corrélée à un segment de population (celui de la famille avec enfants) qui masque les attentes d'autres profils. L'enquête citoyenne sur la densification urbaine portée par le Conseil de Développement de la Métropole AMP en 2023 montre ainsi une forte adhésion à la limitation de l'artificialisation des sols notamment chez les moins de 35 ans et plus de 65 ans qui sont particulièrement favorables à l'idée de vivre dans un quartier plus dense, tout en manifestant une crainte vis-à-vis de la hauteur et du bruit (source : sondage CODEV, mon avis citoyen, 2023).

Vincent Fouchier est revenu dans un deuxième temps sur les dynamiques des marchés immobiliers du territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence où la chute de la production

neuve vade pair avec des volumes de vente accrus dans l'ancien. Or sur ce marché, à l'exception de la ville de Marseille, les secteurs les plus denses et accessibles, tous modes confondus, sont les plus chers au mètre carré, révélant ainsi l'attrait de la densité mais occasionnant par là même un report vers les marchés moins denses. La singularité de Marseille, ville la mieux desservie et la plus dense de la métropole mais affichant un faible prix au m², tient à la dégradation de son parc de logements qui fait ressortir un autre enjeu de politique publique majeur : il ne s'agit là pas forcément de vouloir densifier plus mais d'utiliser mieux et de pouvoir valoriser le parc tout en conservant sa capacité à loger des populations modestes. Sur le marché de la construction, bien que la part de la densification dans la production de logement augmente (de 80 à 87% de la production entre la période 2009-2016 et 2017-2022), on constate encore que les logements ont été majoritairement construits dans les densités faibles : les espaces de faible densité (<15 logements / hectare) qui représentaient 25% du parc de logements existants en 2013 ont accueilli 54% de la construction neuve (2014-2022) (Source : Villes vivantes / OFCE).

Enfin Vincent Fouchier a abordé la question des usages du bâti existant dans le champ du logement, en déclinant trois volets. La problématique de la vacance d'abord, dont l'importance au sein du territoire a été rappelée (le stock de logements vacants de plus de deux

ans équivaut à deux années de construction neuve). Le sujet beaucoup moins documenté de la **sous-occupation des logements** ensuite, massive dans le parc de logements de la métropole (plus de 100.000 logements très sous occupés, maisons individuelles dans 90% des cas, selon une étude de l'INSEE) et formant

un stock à remobiliser par simple mobilité et évolution de l'occupation. L'**enjeu des meublés touristiques** enfin, qui ont prélevé une part du parc de logements au profit des touristes et sur lesquels la législation en cours d'évolution pourrait faire bouger les lignes.

Lina Raad

Ingénierie d'études, IUAR-LIEU, AMU

En complément de ces éléments de cadrage métropolitains, Lina Raad a **repositionné cette session dans le débat et l'actualité scientifiques s'intéressant à la crise du logement**, à laquelle n'échappe pas le territoire local. Dans ce contexte, la **densification et l'intensification** sont vues comme une solution pour résoudre cette crise tout en atteignant la sobriété foncière et l'objectif ZAN. C'est une posture récemment défendue dans un rapport co-écrit par la Fondation pour le logement des défavorisés et la Fondation pour la Nature et l'Homme, *Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible !*, qui envisage tous les leviers de production de logements, y compris ceux qui n'impliquent pas l'acte de bâtir (régulation des résidences secondaires...).

Cette idée selon laquelle la **densification et l'intensification** seraient une solution à la crise du logement et plus particulièrement à son abordabilité reste toutefois très débattue. D'une part, la **densité coûte cher, ce qui pose la question de la maîtrise des coûts de production de logements en densification**. D'autre part, elle se heurte à la question de l'**acceptabilité, des résistances et contestations aux politiques de densification et d'intensification**. Deux éléments qui ont servi de fil rouge à cette session : il s'agit d'interroger la production du logement dense, désirable et abordable, c'est-à-dire qui dépasse les freins à l'acceptabilité sociale mais aussi qui rencontre les aspirations des ménages, et notamment la préférence pour la maison individuelle évoquée par Vincent Fouchier.

Cette problématique traverse un certain nombre de recherches en cours, dont quatre ont été citées en exemple : le programme de recherche « **Foncier et logement abordables** » (2022-2025),

l'appel à projets de recherche « **Besoins en logements à l'heure de la transition écologique** » (2025-2028) qui questionne les besoins en logement à l'heure de la transition écologique, une étude financée par l'**IDHEAL** et confiée à une équipe de l'Université d'Avignon (2025) pour développer une méthodologie de repérage des logements produits sans construction neuve sur le territoire, avec un cas d'expérimentation sur le territoire de la métropole, et bien sûr le programme **POPSU Transition** (2024-2026) dont un certain nombre de plateformes partagent ces questionnements sur le logement.

Lina Raad termine son exposé en présentant brièvement l'opération de recherche menée sur le logement au sein de la plateforme **POPSU AMP**, qui interroge la conciliation entre intensification et besoins en logement à partir d'une triple approche économique, politique et opérationnelle. Comment produire du logement au cœur de l'enveloppe urbaine, voire dans le bâti existant ? L'intensification peut-elle constituer un levier de renouvellement des modalités de production de logements ? Comment garantir la qualité du logement avec des modalités de production très contraintes, en termes de montage économique et opérationnel, de localisation des fonciers ou du bâti existant ? Pour comprendre la nature des blocages et identifier les innovations / compromis / équilibres trouvés pour les dépasser, cette opération à dominante qualitative procède par entretiens auprès d'une variété d'acteurs de la production de logements : opérateurs (bailleurs comme promoteurs), services des collectivités, Établissement Public Foncier (EPF)...

À la recherche de la qualité du logement dans les milieux à fortes contraintes : l'exemple de l'opération *Chemin des Fraises* à Septèmes-les-Vallons

Ion Maleas, Mohamed Belmaaziz, Gianluca Cadoni
ENSA Marseille, Laboratoire Project[s]

Aujourd'hui, le contexte politique est fortement impacté par les problématiques d'intensification du périurbain avec l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols. Ces politiques urbaines sont intrinsèquement liées au phénomène de la raréfaction progressive des terrains constructibles. Qu'ils soient promoteurs privés, bailleurs sociaux, la pénurie du foncier disponible pour construire du logement constraint les acteurs de la production immobilière à engager des projets dans des contextes de moins en moins favorables, souvent près des sources de nuisances. Il s'agit d'une réalité qui impacte particulièrement la production des logements sociaux dans des milieux à fortes contraintes. Situé dans la commune de Septèmes-les-Vallons, au Nord de Marseille, le projet "Chemin des Fraises", lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt *Engagés pour la Qualité des Logements de Demain* (EQLD), est un exemple caractéristique de montage d'opération complexe : 46 logements sociaux à construire à proximité immédiate de l'autoroute A7, sur une parcelle de forme complexe qui n'est constructible qu'en partie, nécessitant l'expropriation, la préemption et la négociation des servitudes. Le projet concerne une partie en réhabilitation / transformation d'une ancienne clinique des années 1960, d'une bastide et une partie en construction neuve (tant en individuel qu'en collectif).

La « qualité » est une notion polysémique car elle est définie différemment par les divers acteurs de la production du logement (Jourdheuil, 2019). Partant du constat que les contraintes

acoustiques sont intrinsèquement liées à la présence de l'autoroute, le laboratoire Project[s] de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille questionne l'impact de la prise en compte des nuisances sonores⁶ dans le projet, condition pour produire des logements de qualité. En effet, presque 100 000 habitants de la Métropole sont exposés à des niveaux de bruit excessifs et, pour rappel, selon l'OMS le bruit représente le second facteur environnemental provoquant le plus de dommages sanitaires en Europe.⁷

Aujourd'hui, face aux nuisances sonores, les solutions proposées sont d'ordre technique (isolation acoustique, menuiseries performantes, etc.). Ce type de réponses performancielles peuvent être en contradiction avec les modes de vie méditerranéens car elles ne favorisent pas l'ouverture des fenêtres, la ventilation naturelle et la vie en extérieur. Cela peut avoir un impact majeur sur la qualité d'usage des logements ainsi que leur confort climatique estival. Dans le cadre spécifique du projet "Chemin des Fraises", la réflexion s'est portée sur la prise en compte des contraintes du site impactant la qualité de vie dans ces bâtiments étant soumis en permanence aux nuisances de l'autoroute. En d'autres termes, comment la mise en place d'un processus de commande et de réalisation de logements, guidé par des connaissances fines intrinsèques à un site de projet, peut influencer la conception architecturale et favoriser la qualité du logement ?

Pour y répondre, le laboratoire Project[s] a mis en place une méthodologie inspirée des protocoles

6. Dans une enquête citoyenne sur la densification urbaine, réalisée par le Conseil de Développement de la Métropole AMP 2023, lorsque les habitants ont été interrogés sur les inconvénients d'une ville plus dense (question ouverte), « plus de pollution et nuisances, le bruit en premier » est la première crainte exprimée spontanément, loin devant les autres thèmes. Source : <https://conseil-developpement.ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/07/2023-07-06-Rapport-Enquête-Densification-.pdf>

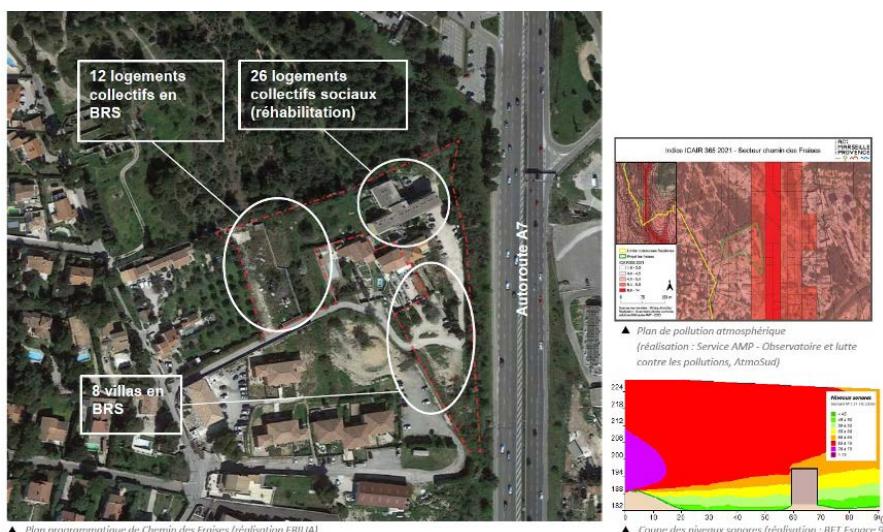
7. Source : <https://ampmetropole.fr/environnement/nuisances-sonores/la-metropole-agit-pour-reduire-les-nuisances-sonores/>

de la recherche-action.⁸ Le laboratoire a été sollicité par la Ville de Septèmes-les-Vallons dans le cadre d'une collaboration avec le bailleur social Erilia, avec l'objectif de produire des connaissances opérantes susceptibles d'impacter la qualité du projet. Étant sollicité pour agir sur les différentes phases d'un projet immobilier, le laboratoire a adopté une démarche cyclique, caractéristique de la recherche-action (O'Brien 2001, Roy et Prévost 2013). Par exemple, dans la phase d'appel d'offre, Project[s] a insisté sur l'élaboration d'un *diagnostic exhaustif*⁹ [4], en proposant une application de cette méthodologie au bâti ordinaire, tout en lui donnant une dimension opératoire qui permettait de réinterroger le processus de projet. En collaboration avec les services de la Métropole AMP et divers bureaux d'études techniques, l'impact sonore du site de projet a été étudié de manière précise. Les données contextuelles révélées visaient à inciter les équipes de maîtrise d'œuvre à proposer des solutions spatiales réduisant les nuisances sonores, avant de traiter l'isolation de l'enveloppe. L'objectif était d'éviter de traiter la conception du bâti uniquement au prisme de la performance et de susciter des solutions architecturales qualitatives.

Comme cela a été mis en évidence de manière transversale dans le réseau national EQLD, ainsi que dans le contexte du projet "Chemin des Fraises", la collaboration entre le monde de la pratique professionnelle et celui de la recherche dans le cadre de la recherche-action n'est pas sans difficultés (Gonzalez-Laporte 2014). Si les temporalités de la recherche et de l'action peuvent être incompatibles, les difficultés rencontrées concernent, entre autres, l'adoption

d'une définition commune de la « qualité » par l'ensemble des commanditaires dont les priorités peuvent être parfois divergentes. De même, la qualité du logement peut être affectée par un budget restreint.

Malgré ces difficultés, la recherche a eu également des retombées positives qui ont permis d'une part, de susciter la prise de conscience des acteurs et de peser sur le processus de projet habituel. La majorité des groupements professionnels qui ont répondu à l'appel à projet témoignent avoir été influencés par les données exhaustives qualifiant de manière précise le site de projet. Cela a eu pour conséquence d'intégrer les questions des nuisances sonores et du confort d'être dans leurs propositions. D'autre part, le travail commun réalisé avec le laboratoire a permis au bailleur social Erilia de valoriser la connaissance produite dans ses futures candidatures. De même, la ville de Septèmes-les-Vallons a été davantage sensibilisée aux questions de la pollution sonore. Elle exprime la volonté d'intégrer les méthodes expérimentées dans les futures procédures de commande publique. En effet, un des rôles centraux de la recherche-action est de soutenir les acteurs locaux en vue de s'approprier de nouvelles méthodes d'action, ainsi que de contribuer au transfert des savoirs vers des individus et des collectifs (Liu 1992). C'est pourquoi le laboratoire Project[s], en collaboration avec les services de la Métropole AMP, compte étendre l'approfondissement de ces problématiques à l'occasion des futurs projets de recherche sur la ville de Septèmes et d'autres communes touchées par ces enjeux..



8. En effet, le contexte du réseau EQLD a été propice : il s'agit d'un « écosystème partenarial de recherche-action autour de la question de la qualité du logement », d'une « rencontre entre recherche et opérationnel », avec des « résultats de recherche visant une visée applicative et opérationnelle ». Source : https://engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/sites/default/files/2025-03/EQLD_LIVRET_THEMEATIQUE_%232_web.pdf

9. L'approche par *diagnostic exhaustif pluridisciplinaire* (Graf et Marino 2012), considère qu'un projet d'intervention doit être indissociable d'une approche attentive, reposant sur la constitution de connaissances exhaustives croisées à toutes les échelles de l'objet architectural.

Densification autour du Grand Paris Express : processus similaires, contextes divers

Adela Hamcho

Chaire Arpenter, Lab'Urba, Université Gustave Eiffel,
Plateforme POPSU Paris

Cette communication propose une **lecture des dynamiques de densification urbaine dans les quartiers de gare du Grand Paris Express (GPE)**, à partir d'enquêtes exploratoires menées en première année de thèse. La densification y est abordée via les instruments réglementaires de la planification, mais aussi à travers des pratiques moins formalisées des acteurs publics et privés de l'aménagement. Dans le cadre du programme POPSU Grand Paris, ce travail analyse, du point de vue des systèmes d'action, l'écart entre l'ambition initiale d'une métropole polarisée autour des gares et la réalité d'une densification diffuse et généralisée de la zone dense.

Depuis les années 2010, une série de politiques publiques françaises encourage la densification du bâti au sein des zones déjà urbanisées. Cette exigence de sobriété apparaît d'autant plus difficile à relever pour la région-capitale, où la **loi du Grand Paris** fixe un objectif annuel de 70 000 logements à construire. Les pôles de transport en particulier constituent un élément central des discours sur la planification urbaine et l'organisation spatiale des agglomérations. Elément que l'on retrouve dans la recherche de coordination entre urbanisme et transport dans les lois d'aménagement du territoire¹⁰ (Gallez & Maksim, 2007) et dans l'approche de la planification stratégique¹¹ (Douay, 2013) dans laquelle le projet du Grand Paris s'inscrit. La Société du Grand Paris¹² se voit ainsi doter de droits de préemption et d'expropriation, dans la

perspective de conduire des opérations d'aménagement aux abords des gares. Pourtant, en quinze ans, la production urbaine s'est aussi largement déployée hors des grands projets et des secteurs de gare, dans le tissu urbain diffus, révélant une diversité de contextes et de dynamiques locales.

Si l'idée d'urbaniser en densifiant fait consensus parmi les opérationnels, elle se heurte dans la pratique à **des réticences locales**. Depuis une dizaine d'années, les élus cherchent souvent à **limiter la densité, notamment en période pré-électorale**. Cette tendance contraste avec la période d'essor des « maires bâtisseurs »¹³, dont le projet politique bénéficiait d'une forte valorisation auprès de la société civile. En témoignent les **règles des PLU** ne semblant plus traduire un seuil autorisé mais plutôt un plafond réglementaire aux constructions¹⁴. En outre, le **coût des équipements publics induits par l'urbanisation nouvelle pèse sur les budgets communaux**. Certaines municipalités utilisent ce type d'argument pour contenir la constructibilité, tandis que d'autres, à l'instar de Bagneux ou Villejuif, assument une forte densité aux abords du GPE pour financer de nouveaux équipements publics via des projets d'aménagement ambitieux.

La capacité à densifier dépend aussi fortement du contexte urbain hérité : structure foncière, configuration bâtie existante, topographie, protection patrimoniale, etc. Dans des communes déjà denses ou historiquement

10. Gallez, C., & Maksim, H.-N. (2007). À quoi sert la planification urbaine ? Regards croisés sur la planification urbanisme-transport à Strasbourg et à Genève. *Flux*, 69(3), 49-62

11. Approche ayant émergé dans les années 1980, focalisée sur « la réalisation d'objets aux forts potentiels économiques (infrastructures de transport, clusters économiques, centres d'affaires...) ». Douay, N. (2013). La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique. *L'Information géographique*, 77(3), 45-70.

12. Devenue en 2023 la Société des Grands Projets.

13. Et qui rappelle l'adage bien connu « maire bâtisseur, maire battu ».

14. Là où prévalaient autrefois des décisions au cas par cas prises par le maire, avec qui négociaient directement les promoteurs.

construites comme Bois-Colombes ou Saint-Cloud, la marge de manœuvre est faible, contrairement aux gares situées sur des sites de friches industrielles et ferroviaires. L'histoire récente du développement local joue également : certaines municipalités, après une phase de forte croissance (par exemple dans le tissu diffus à Châtillon), cherchent à ralentir le rythme des constructions afin de préserver leur cadre de vie ou de réexaminer la trajectoire de la ville.

Les cas de réussite en matière de densification organisée présentent souvent un triptyque : une libération foncière stratégique, une forte intervention publique et l'arrivée prochaine du métro. Les ZAC de l'Arsenal (Rueil-Malmaison) et des Groues (Nanterre) illustrent bien ce schéma, où l'Etat – notamment à travers l'action de ses opérateurs, les Établissements Publics d'Aménagement et l'Établissement Public Foncier Ile-de-France – et les collectivités locales ont su mobiliser d'importantes

ressources foncières pour développer des projets urbains autour des nouvelles gares du GPE. À l'inverse, la densification portée par des opérateurs privés et négociée avec les collectivités, sans maîtrise foncière publique, montre ses limites. Si ces montages négociés – auquel le recours se fait croissant¹⁵ (Bourdin et al., 2020) – permettent d'éviter l'endettement des collectivités, ils exposent ces dernières à des risques : calendrier non contrôlé, moindre qualité urbaine, etc.

Cette étude exploratoire montre ainsi que **la densification autour des gares du Grand Paris ne répond pas à une logique unique. Les configurations urbaines préexistantes, les outils fonciers disponibles et les jeux d'acteurs locaux produisent une grande hétérogénéité de situations**, ce qui explique que des contextes similaires puissent produire des formes urbaines différentes, et réciproquement.



Vue sur les chantiers de construction de la ZAC Campus Grand Parc depuis le parc départemental des Hautes-Bruyères, aux abords de la gare Grand Paris Express de Villejuif – Gustave Roussy. Juin 2023. ©Adela Hamcho

15. Bourdin, A., Casteigts, M., & Idt, J. (2020). *L'action publique urbaine face aux mutations sociétales - Tome 1: Un cadre d'analyse* (Editions de l'Aube, Vol. 1).

Logement abordable et sobriété foncière : repenser la fabrique des territoires

Stéphanie Jannin

UMR Art-Dev, ENSA Montpellier

La notion de « logement abordable » s'est imposée ces dernières années dans le langage courant des acteurs et observateurs de la fabrique urbaine. Depuis les années 2010, dans le sillage de la crise financière de 2008, les injonctions en faveur de sa production se sont généralisées, des grandes institutions internationales aux collectivités locales. Derrière l'emploi du terme, c'est une crise mondiale de l'accès au logement urbain, désormais élargie aux classes modestes et moyennes, qui s'exprime. L'intensification de la ville, corolaire de l'exigence de sobriété foncière traduite dans la loi depuis 2021 par le « Zéro Artificialisation Nette », s'inscrit dans cette tension. Elle ne peut alors éluder l'un de ses enjeux centraux : ouvrir un cadre de référence opérationnel pour la production de logements abordables.

Traduction littérale du concept anglo-saxon de affordable housing, le logement abordable, apparaît toutefois comme un objet aux contours flous, tantôt englobant les problématiques du mal-logement et du logement social, tantôt s'en dissociant, ne bénéficiant pas d'une définition et d'un cadre politique ou juridique partagés. Au fond, de quoi parle-t-on exactement ? S'agit-il seulement d'une forme d'accession sociale ou sécurisée à la propriété pour tous ? Ou bien d'une notion plus large qui réinterroge structurellement la répartition bipartite usuelle, entre le logement social d'une part, pris en charge par les pouvoirs publics, et le logement libre d'autre part, produit par l'économie de marché ? Par ailleurs, « l'écart détectable entre politique et résultats »¹⁶ est saillant et semble révéler l'essoufflement des modèles opérationnels historiques de

production du logement.

Le propos prend appui sur une recherche doctorale¹⁷ menée sur la métropole de Montpellier, caractérisée par une ressource foncière limitée et disputée, un marché immobilier particulièrement tendu et une population modeste, majoritairement éligible au logement social. Le dispositif méthodologique repose sur une trentaine d'entretiens auprès d'acteurs locaux (élus, aménageurs, opérateurs immobiliers, bailleurs sociaux...) menés entre 2022 et 2024, et l'analyse de neuf opérations d'ensemble développées entre 2000 et 2020, intégrant une part de logements abordables. En considérant le logement abordable à la fois comme un objet urbain et un objet de l'action publique, l'objectif est double : éclairer le cadre conceptuel du logement abordable, encore peu documenté en France et en Europe, et analyser les conditions concrètes de sa production opérationnelle.

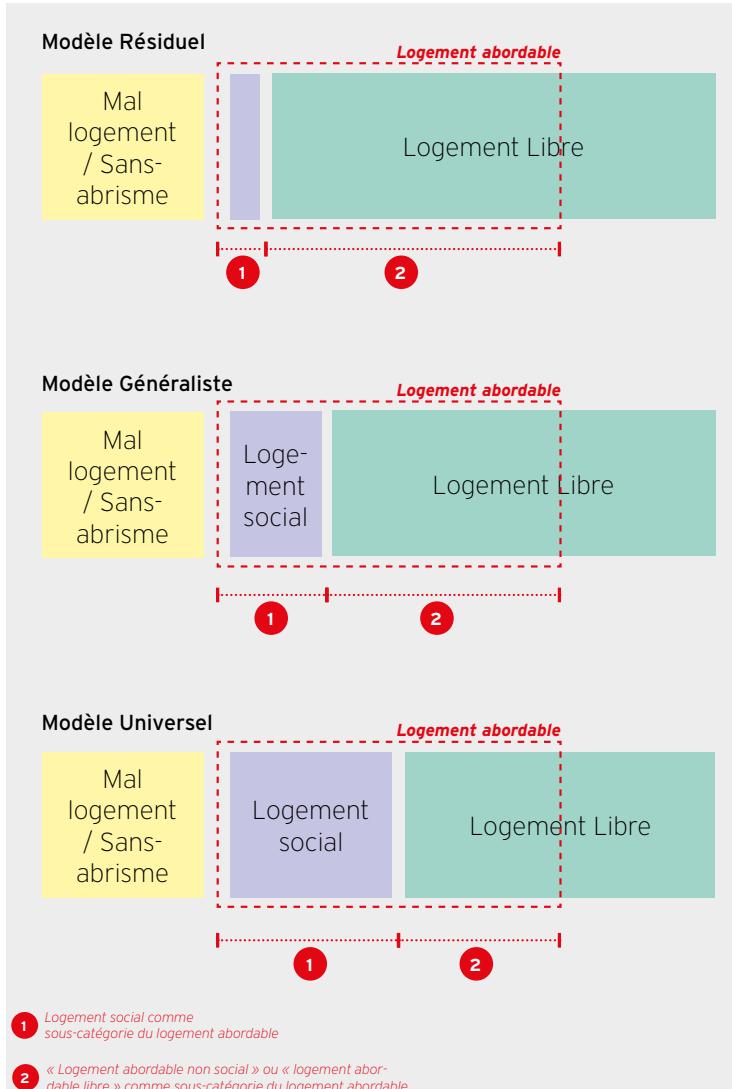
Le logement abordable est considéré dans cette recherche comme une problématique distincte mais s'ajoutant à celle du mal-logement. Le logement social et une part du logement libre y sont entendues comme deux sous-catégories du logement abordable. Leur part dépendra du modèle de logement social¹⁸ (Figure 1). Dans un modèle résiduel, la part de logement abordable libre sera plus importante que dans un modèle universel. Logement libre, logement social et logement abordable constituent donc un cadre référentiel interdépendant.

Du logement social universel et institutionnalisé comme outil principal d'accès à un logement pour tous, vers la notion de logement

16. Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.

17. Jannin, S. (2024). La fabrique du logement abordable, l'exemple de la métropole de Montpellier [Thèse de doctorat, UPVD].

18. Ghekiere, L. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. *Revue des politiques sociales et familiales*, 94(1), 21-34.



*Détermination du logement abordable au regard du modèle de logement social
(Conception et réalisation : Stéphanie Jannin)*

abordable, le glissement sémantique n'est pas neutre. Il introduit à la fois la fin de l'idée du logement social universel comme outil principal d'accès à un logement pour tous et l'affirmation des marchés, dont le principe de libre concurrence ne parvient justement plus, dans les secteurs tendus à produire ce logement. Le logement abordable s'inscrit comme le produit conjugué des logiques de fabrication de la ville néolibérale d'une part, et de la tendance à la résidualisation¹⁹ du secteur du logement social d'autre part. A l'articulation de ces deux dynamiques émerge un « tiers-secteur hybride », couvrant le secteur du logement social et une part du logement libre ; un secteur qui mérite à la fois d'être construit analytiquement et reconnu par l'action publique.

D'un point de vue opérationnel, la production montpelliéraise du logement s'appuie depuis les années 80 sur le modèle de la ZAC, essentiellement en développement, lui-même bâti sur la maîtrise de la valeur foncière et la tenue de

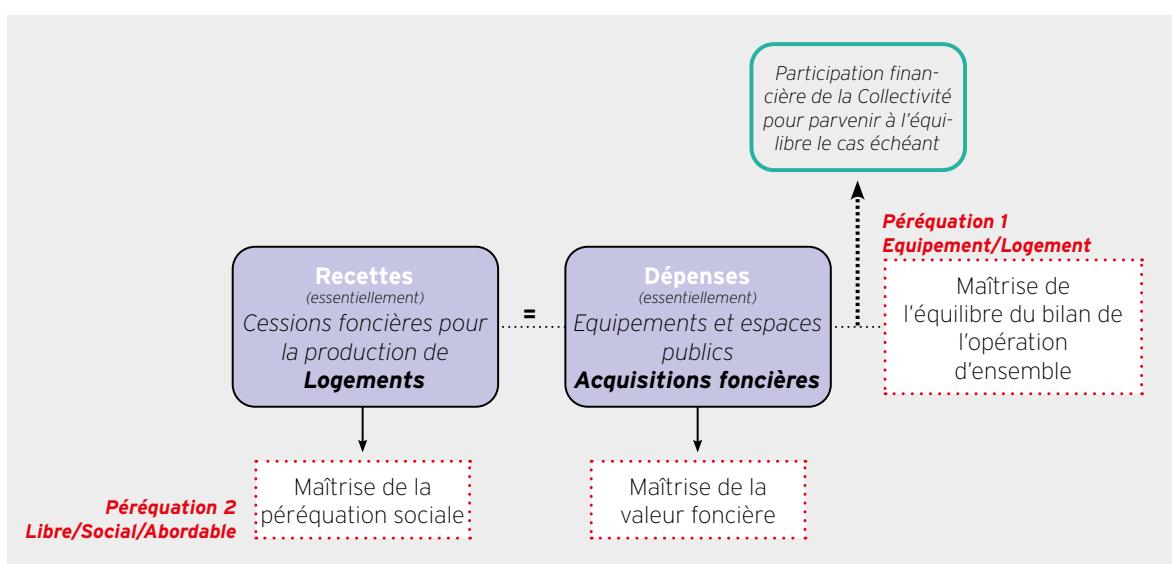
la double péréquation (Figure 2). Celle-ci consiste à équilibrer les dépenses liées à la production de l'équipement et de la mixité sociale avec les recettes dégagées par celle du logement libre.

Le principe de la double péréquation apparaît comme un frein essentiel à la structuration durable du tiers secteur. L'action publique consistant à maîtriser le prix d'une partie des logements produits en le maintenant artificiellement à l'écart des prix du marché, montre ses limites. D'une part, dans les secteurs tendus, le creusement de cet écart progresse mécaniquement au rythme des logiques de marchés, activant à terme un point de rupture : lorsque les logements libres deviennent difficiles à vendre ou à louer, le modèle de production global se trouve mis en échec. D'autre part, le modèle assujettit structurellement la production de la mixité sociale et de l'équipement à la surproduction d'un logement inabordable, donc inadapté aux besoins.

Le problème de l'abordabilité du logement pointe ainsi la défaillance des processus opérationnels historiques. Dans le diffus, les logiques de marché dominent et les marges de manœuvres de l'intervention publique sont faibles. En ZAC en développement, malgré une proactivité certaine de la part des pouvoirs publics locaux, produire du logement abordable consiste à produire du logement social ainsi qu'une part de logement libre dont l'abordabilité s'avère perdue dès la première revente. La maîtrise de la valeur foncière et la tenue de la double péréquation, deux aspects dominants sur lesquels se fondent ces processus opérationnels publics historiques, sont remis en cause. La première car le foncier se raréfie et qu'il ne fait plus l'objet d'une maîtrise stratégique offensive par anticipation. La seconde, d'une part car elle implique la surproduction d'un logement inabordable, d'autre part, car son élasticité ne permet plus d'équilibrer les dépenses relatives à l'équipement et à la mixité sociale

par les recettes liées au logement libre.

La maîtrise de la valeur foncière et la double péréquation compromises percutent aujourd'hui l'exigence de sobriété foncière qui durcit un contexte foncier de modèle de production historique déjà à bout de souffle. Dans ce contexte, la captation publique et durable de la rente foncière apparaît comme une condition essentielle au développement du tiers-secteur hybride dans un contexte d'intensification. Elle réouvre les débats inachevés sur la nationalisation et la municipalisation des sols²⁰, ainsi que sur les régimes de propriétés²¹. Elle en fait également naître de nouveaux sur la capacité des gouvernances urbaines (dans leurs compétences, leurs métiers, leurs outils et leurs modes de financements), à adapter leurs réponses à l'enjeu conjugué de logement abordable et de sobriété foncière, qui constitue très certainement le cœur du défi de l'intensification de la ville.



Principe de la double péréquation dans le modèle historique opérationnel des ZAC (Conception et réalisation : Stéphanie Jannin)

19. Driant, J.-C. (2014a). Enjeux et débats des politiques du logement en France. *Revue d'économie financière*, 115(3), 189-208. Gimat, M. (2017b). Produire le logement social. *Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)*. *Revue de la régulation*, 22.

20. Guigou, J.-L. (1983). *La rente foncière* (Vol. 153). Paris : Economica.

21. Le Rouzic, V. (2019). *Essais sur la post-propriété : Les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable* [Thèse de doctorat, Paris 1].

Concilier l'abordabilité du logement et la limitation de l'artificialisation : perspectives européennes

Jean-Marie Halleux
Ecogeo, Université de Liège

L'Union européenne promeut la préservation des services écosystémiques de ses sols depuis maintenant plus d'une décennie. En restreignant les possibilités d'extension urbaine et en augmentant la pression sur le foncier déjà artificialisé, cette ambition environnementale représente une menace pour l'accessibilité financière au logement. Dans le cadre de la Présidence belge 2024 du Conseil de l'Union européenne, **les possibilités de concilier parcimonie foncière et abordabilité du logement ont été étudiées** et la communication présente une synthèse de ces réflexions.

Ces travaux ont conclu que **concilier parcimonie foncière et abordabilité du logement sera possible par l'adaptation des politiques publiques**. Néanmoins, les réformes nécessaires devront être d'autant plus importantes que nous traversons déjà une crise majeure quant à l'accessibilité financière du logement. Selon Eurostat, la part des dépenses des ménages pour le logement a fortement augmenté dans l'Union européenne, passant de 22% en 1999 à 32% en 2020 (moyenne non pondérée pour 25 États membres). Ce renchérissement impacte surtout les ménages modestes, de plus en plus exposés à des dépenses disproportionnées pour se loger décentement. Il faut analyser la crise de l'abordabilité du logement sous un angle social, mais également sous un angle territorial. En effet, la métropolisation concentre la demande dans les grandes villes, tandis que le tourisme, notamment à travers les plateformes numériques, accentue la pression sur certaines zones de marché.

La hausse des valeurs immobilières résidentielles est observée depuis les années 1950. La crise de l'abordabilité du logement s'inscrit donc dans une

temporalité longue. Depuis plus de sept décennies, cette hausse a été alimentée par la croissance continue de la demande et par une insuffisante réactivité – ou élasticité – du secteur de la construction. À cela s'ajoutent les phénomènes de financiarisation et de marchandisation du logement. La hausse des valeurs immobilières cache en réalité une hausse des valeurs foncières. Cette observation, bien documentée scientifiquement, va à l'encontre du discours dominant auprès des acteurs de la construction et de l'immobilier, qui insistent plutôt sur l'inflation des coûts de construction. Pourtant, c'est moins l'augmentation des coûts techniques que la hausse des rentes foncières qui constitue le phénomène structurel de long terme.

Face à ces défis, plusieurs leviers politiques émergent.

- Il s'agit d'abord d'augmenter la réactivité du secteur de la construction tout en limitant le recours à l'artificialisation. Cela suppose une politique foncière active visant à mobiliser tous les types d'offre : reconversion des friches industrielles, réutilisation des logements et bureaux vacants, densification des tissus urbains existants (par des opérations de surélévation, de constructions intercalaires ou de valorisation des jardins).

- Pensons aussi aux logements sous-occupés. Avec le vieillissement de la population, ce phénomène devient massif dans de nombreux territoires. En la matière, promouvoir des campagnes d'information sur les alternatives résidentielles pour les seniors pourrait conduire une part significative des occupants âgés à déménager plus rapidement, ce qui libérerait une partie substantielle du stock sous-occupé.

- Sur le plan social, tirer profit du potentiel représenté par la hausse de la rente foncière dans l'économie de la construction pourrait permettre de renforcer les mécanismes de solidarité. Nous pensons ici à l'instrument du zonage inclusif, qui consiste à imposer aux promoteurs d'inclure des logements à prix maîtrisé dans leurs opérations. C'est ce qui est appliqué en France au travers des servitudes de mixité sociale. Grâce à la collectivisation de la rente foncière, le zonage inclusif renforce la mixité sociale des opérations et limite les ségrégations socio-spatiales.

- L'usage d'autres instruments complémentaires devrait aussi être stimulé : les plus classiques aides sociales au logement, l'encadrement des loyers, ou encore la création de droits réels comme le droit de superficie, qui permet de limiter les coûts d'acquisition et d'occupation en dissociant la propriété du bâti de la propriété du terrain.

- En matière d'aménagement du territoire, un meilleur soutien aux villes moyennes délaissées par les dynamiques de métropolisation contribuerait à limiter la concentration spatiale de la demande et les difficultés sur les marchés les plus tendus. Parallèlement, une régulation plus stricte des effets de la mise en tourisme apparaît souhaitable, par exemple en restreignant les locations de courte durée dans les zones sous pression.

Au final, concilier la dimension sociale – offrir des logements abordables – et la dimension environnementale – limiter l'artificialisation des sols – suppose des actions coordonnées, territorialisées et soutenues. Cela passe par l'activation de toutes les formes d'offre foncière, une régulation rigoureuse des marchés et une mobilisation accrue des collectivités locales. Le niveau européen, via ses leviers législatifs et financiers, a également un rôle à jouer dans cette transition vers un aménagement plus juste et plus durable.

Réaction du grand témoin

Thierry Moallic

Directeur de l'ADIL des Bouches-du-rhône et président du Think Tank Acteurs Immo.

En réaction et conclusion de ces présentations, Thierry Moallic est intervenu d'un double point de vue : celui de Directeur de l'agence départementale d'information pour le logement (ADIL) qui accompagne et conseille les particuliers dans leur projet de logement, et celui de Président du Think Tank Acteurs Immo créé depuis 4 ans pour réunir des acteurs privés et publics responsables de l'acte de bâtir dans le cadre de conférences sur les enjeux de l'immobilier.

Après être revenu sur l'importance de ces échanges qui permettent de prendre le temps de réfléchir aux politiques publiques souvent menées tête baissée, Thierry Moallic a commencé par partager des éléments d'observation du marché local, convergents avec les interventions de la matinée.

D'abord du côté de l'offre et de la production de logements, il a remis en perspective la question de la maison individuelle, produit de politiques de l'habitat et d'urbanisme qui ont très fortement favorisé son essor, notamment sous l'effet du décret du 27 novembre 1991 relatif au contrat de construction d'une maison individuelle. Pour autant, la période actuelle est marquée sur le territoire d'AMP par une baisse considérable de la production pavillonnaire liée notamment à l'augmentation des prix des maisons (prix moyen en 2025 dans la métropole : 400 000 €) elle-même consécutive à l'augmentation du prix du foncier. On peut donc considérer que la quasi totalité du parc de maisons de 2050 est déjà existant.

Du côté de la demande, si le rêve de la maison individuelle est toujours présent, les choses évoluent également, sans doute sous l'effet de la contrainte. Il observe une prise de conscience, lente mais certaine chez les particuliers qui ont un projet d'acquisition, de la nécessité de densifier et de favoriser l'habitat collectif, l'accessibilité des quartiers devenant un critère de recherche

croissant pour les futurs acheteurs. L'argument de la mobilité et de son coût y est pour beaucoup, désormais intégré par les ménages comme par les banques qui le prennent en considération dans l'octroi d'un prêt immobilier. Pour autant, si les habitants sont prêts à jouer le jeu de l'habitat collectif, cela ne va pas sans attente de contreparties que la puissance publique va devoir entendre et apporter. L'offre de logements doit se faire plus qualitative, loin de l'offre stéréotypée et déconnectée des attentes produite ces dernières années, par un travail sur une architecture plus élaborée, des terrasses, des jardins collectifs, de la végétation, une pièce qui permet le télétravail... Pour mener une politique du logement, il ne va plus falloir s'intéresser qu'à la cellule logement, mais au cadre de vie et à des espaces publics de meilleure qualité. C'est la contrepartie obligatoire pour atteindre un bon degré de densification et d'acceptabilité.

Quelles sont les solutions pour faciliter ce mouvement d'intensification urbaine, de densité et de sobriété foncière ?

Thierry Moallic en évoque plusieurs.

- celle de la concertation généralisée et élargie : en amont des projets pour travailler avec les futurs utilisateurs et riverains de ces logements, mais aussi pourquoi pas par une sensibilisation des enfants dès leur plus jeune âge aux questions de densité.
- en termes plus opérationnel, celle de la remise sur le marché des logements vacants, tout en restant modeste, car s'il y a bien un gisement à récupérer, il n'est pas à la hauteur de ce que les statistiques en disent. L'outil Lovac constitue en la matière une avancée, en permettant d'aller vers les propriétaires de bien vacant avec un panel de solutions telles que l'intermédiation locative.

- celle de la réhabilitation du parc existant qu'il faut appuyer sur des outils incitatifs et coercitifs à inscrire dans les documents de programmation et à porter politiquement pour les mettre en œuvre. Sur ce sujet, le recours à la puissance publique est nécessaire : pour initier l'intervention sur l'habitat très dégradé qui n'a pas de modèle économique mais aussi au-delà, sur des espaces et équipements publics à requalifier, pour y développer du logement social, pour donner envie à des opérateurs privés de prendre le relais. Le renforcement de ce partenariat public-privé encore insuffisamment mobilisé est une condition sine qua non de la réhabilitation de ces secteurs.

Ces solutions dans l'existant ne doivent pas empêcher de **s'intéresser aussi à la construction neuve** qu'il faut réinventer pour moins consommer d'espace. Certains concepts innovants sont à considérer en ce sens. C'est le cas de l'habitat évolutif

qui va permettre à court terme d'ajuster l'aménagement intérieur, à moyen terme d'ajouter des pièces, à long terme de transformer par exemple des bureaux en logement. Penser l'organisation flexible du bâti en vue de son adaptabilité à l'évolution des besoins suppose des solutions techniques renouvelées qui commencent à être expérimentées (opération de 54 logements à la Cabucelle par exemple).

En synthèse, les pistes existent dans plusieurs directions, de la mobilisation renouvelée du foncier non bâti en zone constructive à l'intensification des usages des bâtiments existants. Le tout doit être réfléchi en lien avec un accroissement de la qualité de vie, de l'attractivité et de la mixité fonctionnelle du territoire. Certaines de ces pistes sont déjà à l'œuvre, il faut aller plus loin, parce que l'avenir n'est plus dans le modèle extensif (maison, jardin, voiture) mais dans un modèle plus intensif à inventer ensemble.

SOLUTIONS POUR ACCOMPAGNER L'INTENSIFICATION DE L'HABITAT



Session 2

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AU DÉFI DE L'INTENSIFICATION : Comment renouveler les modes d'accueil de l'activité économique ?

Propos introductifs

Sophie Lebault-Philogène

Cheffe de service Immobilier d'entreprise et Zones d'activités économiques, Métropole AMP

En introduction de cette deuxième session consacrée aux enjeux d'intensification pour accueillir l'activité économique, Sophie Lebault-Philogène a dressé un rapide état des lieux de la situation et des enjeux métropolitains en la matière.

Elle est d'abord revenue sur l'importance, en nombre et en surface, des espaces d'activités économiques : 400 sites économiques représentant 20 000 ha. Un chiffre qui cache une diversité de configurations (20 zones d'activités économiques (ZAE) > 100 ha / 110 espaces économiques < 10 ha) et suppose une réflexion différenciée en matière d'intensification.

Elle a ensuite présenté la stratégie de développement économique, initiée en 2017 suite à la création de la Métropole, puis réactualisée en 2022 dans le cadre de l'Agenda de Développement Économique. Ce dernier est structuré en cinq grandes orientations, dont l'une concerne directement le sujet de l'intensification : « une métropole offrant des capacités d'accueil et de développement performantes et responsables pour favoriser un développement équilibré du territoire ».

Cette stratégie s'incarne dans le Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises (DOFIE)

qui vient répondre, d'une part, à la difficulté, renforcée par l'objectif ZAN à horizon 2025, de mobiliser du foncier économique, d'autre part au besoin de construire une vision stratégique globale suite à la disparition des six territoires constitutifs de la Métropole. Pour établir ce document, le chiffrage des besoins en foncier économique du territoire a été actualisé : estimés à 10 millions de m², dont 7 millions pour de l'économie productive, ils reflètent la trajectoire productive souhaitée par la Métropole (dynamique de réindustrialisation, politique sur les filières d'excellence, développement équilibré du territoire et de l'emploi). Sur cette base, l'identification de l'offre mobilisable pour faire atterrir ces besoins dans un territoire contraint a fait émerger :

- un enjeu territorial de rééquilibrage entre l'ouest (où se concentre la disponibilité foncière) et l'est (où se concentrent les besoins) qui pourrait passer par la création d'un pôle de croissance technopolitain à l'ouest et de corridors permettant de mieux mailler l'ensemble du territoire économique ;
- un enjeu économique de préservation du développement de l'activité productive des zones d'activité économique face à la progression du commerce ;

- un enjeu d'articulation de la politique de développement économique avec l'ensemble des politiques publiques du territoire pour penser l'accueil des populations (habitat) et la desserte des espaces (mobilités) en parallèle de l'accueil économique ;
- un enjeu d'optimisation du foncier dans les zones existantes en réfléchissant à de nouveaux modes de produire la ZAE sur la ZAE (densification, intensification, requalification) : le DOFIE prévoit une production de 50% du foncier économique en requalification, soit 3,5 millions de m², en visant un Coefficient d'Occupation du Sol de 0,6. C'est un vrai challenge et une réflexion nouvelle, bien plus récente qu'en matière d'habitat.

Pour la mener à bien, un travail a été engagé par les agences d'urbanisme, AGAM et AUPA, dont une première phase s'estachevée pour caractériser les espaces d'activités et leur potentiel d'intensification, identifier l'ensemble des outils mobilisables, repérer des démarches inspirantes menées ailleurs. La seconde phase va permettre d'identifier des zones test, une en centre urbain dense (probablement la zone d'activités des Arnavants à Marseille) et une autre en secteur moins dense, pour véritablement réfléchir à la mise en œuvre de l'ensemble des outils existants pour les adapter au contexte de la métropole.

Sans attendre cette étude, des projets s'inscrivent déjà dans cette tendance. Certaines ZAE sont en cours de requalification (à l'image du projet Cap Horizon à Vitrolles, croisé avec une approche intermodalité). Un travail d'identification de gisements fonciers mobilisables dans les ZAE, mené avec les agences d'urbanisme, a permis de recenser 400 hectares de foncier non mobilisés, qu'il faut caractériser pour imaginer les leviers de sa mobilisation. En matière de mobilisation, un outil dédié à la production de foncier économique a été créé (Société d'Économie Mixte Patrimoniale Immobilier Développement AMP) et de nouveaux montages sont en réflexion (dissociation foncier / bâti, baux à construction) avec l'idée de les appliquer à une opération test.

En conclusion, Sophie Lebault-Philogène a insisté sur l'enjeu pour les collectivités de s'outiller sur ces sujets, en matière de connaissance (à travers des observatoires), de stratégie et de management, de réglementation, d'acquisition foncière, de fiscalité, de financement, de mise en œuvre... Le temps du géomètre qui faisait la ZAE en lien avec un bureau d'études voirie et réseaux divers (VRD) pour tracer les voies est révolu et laisse place à un métier de plus en plus complexe, qui appelle une expertise, une ingénierie et des moyens financiers importants.

Pour compléter ces éléments d'introduction du point de vue scientifique, Hélène Reigner a **repositionné le changement de modèle économique au regard des caractéristiques historiques du modèle de production fordiste des espaces économiques** : une production en extension urbaine, en quête de connexion aux infrastructures routières de déplacements, monofonctionnelle par effet de mise à distance pour des questions de sécurité (normes Seveso) et d'évitement de conflits d'usage.

Ce modèle est percuté par trois chocs à différentes échelles :

- **le choc de la décarbonation économique**, posé au niveau européen, et incarné localement par le territoire de l'étang de Berre ;
- **le choc, plus récent, de la réindustrialisation** au service d'une souveraineté nationale qui cherche à désintensifier les flux internationaux avec un effet attendu sur les bilans internationaux d'émissions de gaz à effet de serre, mais qui pose aussi la question de la relocalisation de certaines filières productives sur le territoire national ;
- **le choc de la sobriété foncière** lui aussi très éloigné de l'ADN du modèle de production du foncier économique. Si l'infexion de la production de logements en extension urbaine est nette, ce n'est que peu voire pas le cas pour les zones d'activités économiques.

La mise à l'agenda du mot d'ordre de l'intensification est donc là pour obliger à penser des inflexions, des ruptures, des bifurcations de modèles.

Du point de vue de la recherche également, et à la différence des enjeux en matière de logement ou de renaturation, cette question de la production des espaces

économiques est restée le parent pauvre des agendas scientifiques jusqu'à ce que des programmes de recherche nationaux récents s'en saisissent, sur la question de la ville productive, du maintien de l'activité en ville, du renouvellement urbain des espaces économiques. Sur cette base, Hélène Reigner formule quelques hypothèses de travail en guise d'ouverture :

- l'intérêt d'aller chercher ces territoires de l'intensification du côté des localisations discrètes de l'économie métropolitaine ordinaire, dans des espaces plus épars, plus péri-métropolitains. Au-delà des grandes opérations économiques de type requalification de waterfront portée par l'EPA Euroméditerranée, il faut considérer en stock, en volume et en flux potentiel de renouvellement cette économie métropolitaine plus discrète : à cheval entre industrie et services, faite de fonctions d'interface, de sous-traitance, de back-office au service de l'industrie occupées par des salariés nomades dans leur mobilité domicile-travail comme pour leur travail ;
- la réflexion sur les objets de cette intensification, au-delà de l'action sur la forme urbaine : quels services apporter aux entreprises et à ces salariés nomades dans ce contexte de sous-traitance généralisée ? Les enjeux renvoient notamment à des questions de mobilité (plans de déplacement d'entreprise, facilitation du covoiturage, réseaux verts) et d'économie circulaire et de sobriété (espaces de stockage, approvisionnement, gestion des déchets...) ;
- la prise en compte dans ces espaces de l'impératif de gestion des sols plus écologique en envisageant aussi la désimperméabilisation.

L'intensification des zones d'activités économiques dans la métropole, retour sur 3 ans d'ateliers de projet en Formation Continue à l'IUAR

Susanne Otto

Agence TDSO, IUAR-LIEU, AMU

Parmi les ateliers de projet des trois institutions d'enseignement et de recherche de l'IMVT qui enrichissent les réflexions du POPSU Transitions, la Formation Continue de l'IUAR se concentre depuis trois ans sur la question du potentiel d'intensification des zones d'activités métropolitaines. Ce rôle d'exploration des travaux d'étudiants est encadré par un réseau d'acteurs associés, dont notamment le commanditaire, l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix -Durance (AUPA).

Le manque de foncier productif de la métropole a été pointé comme enjeu depuis la constitution du premier DOFIE (Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises) en 2013, en fixant un objectif de 1450 ha de foncier à mobiliser pour répondre aux demandes des entreprises et rééquilibrer l'offre d'emploi. La deuxième version de ce document de planification datant de 2024 a réévalué l'objectif à l'horizon 2040 pour la création de 135 900 emplois, en se basant sur un calcul en surface bâtie manquante de 10 Millions m² et non plus l'équivalent en surface de foncier intégrant ainsi l'hypothèse de formes urbaines densifiées. Le gisement de foncier dans les zones d'activités vieillissantes y est clairement pointé, mais l'application concrète de ce principe largement partagé pose encore de multiples questions, dont la mise en œuvre opérationnelle ou encore la concurrence entre besoins économiques et résidentiels.

Le cycle d'ateliers de travaux d'étudiants a permis d'approfondir les connaissances de différentes typologies de zones d'activités : la zone d'activité à rayonnement métropolitain d'Aix-les-Milles, la zone d'activité et

commerciale mixte en interface avec des territoires limitrophes de Pertuis et enfin les zones d'activités de proximité avec l'exemple de trois villages, la Fare-les-Oliviers, Mallemort et Meyrargues.

Situé au cœur de la métropole, la zone d'activité des Milles constitue une des polarités économiques métropolitaines majeures, mais souffre d'un ensemble de dysfonctionnements dont un tissu urbain vieillissant peu dense et une accessibilité en transport public défaillante. Parmi les propositions de réhabilitation de la zone faite par les étudiants, une approche cible le potentiel d'optimisation de l'offre logistique par un regroupement densifié autour de la desserte ferroviaire pour ainsi libérer du foncier diffus et décarboner la logistique. Une autre traite le dysfonctionnement de la desserte par la mise en place de multiples polarités organisées autour d'une double offre, parking en silos et TCSP, pour limiter l'impact du stationnement sur le foncier disponible tout en proposant une offre de services augmentée. Enfin, un troisième groupe complète le renouvellement des Milles par la renaturation comme outil de l'intensification, proposant un saut qualitatif pour tendre vers une mixité fonctionnelle incluant de l'habitat.

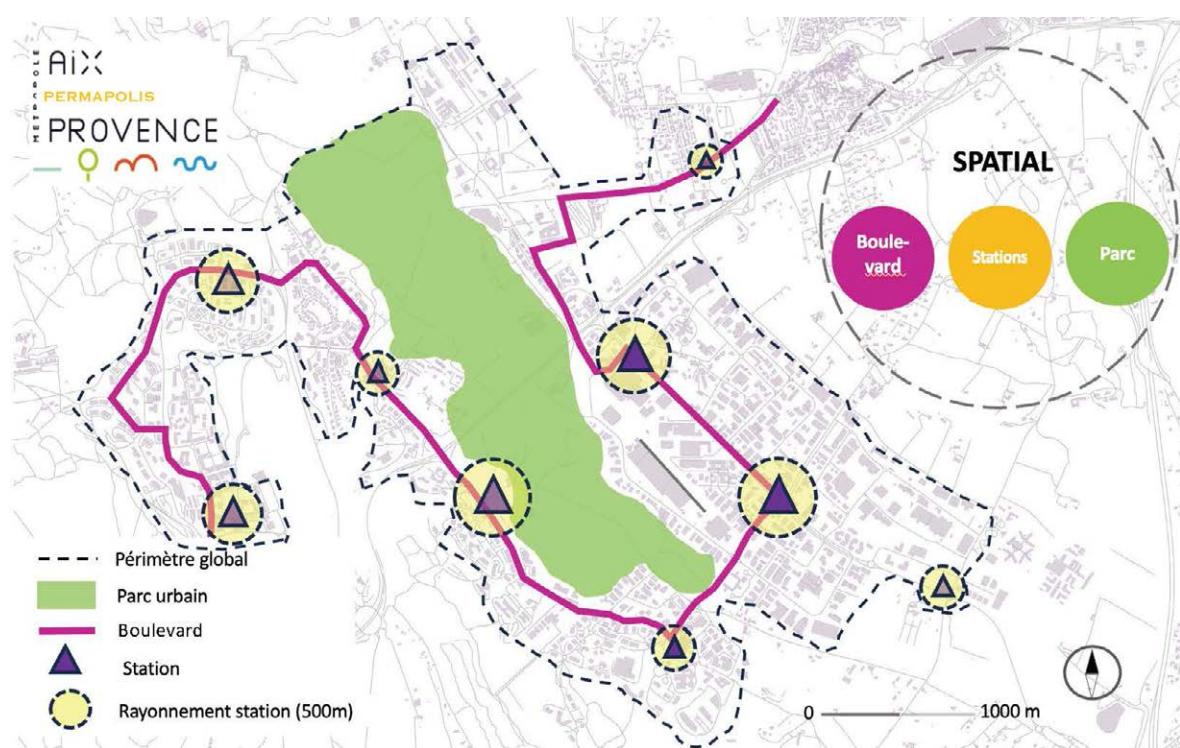
La deuxième zone d'activité étudiée à Pertuis est pointée dans le DOFIE 2 comme une polarité excentrée de la métropole, équilibrant l'offre économique « vers le Nord et les grandes agglomérations environnantes ». Son étendue dépasse largement les besoins propres de la commune et reflète un développement volontariste dont la dernière étape constitue une extension urbaine de 40 ha sur du foncier agricole et anciennement inondable, qui a fait

l'objet d'une contestation importante par des associations de protection de l'environnement et de l'agriculture. Pointant le potentiel de densification au sein de la zone d'activité vieillissante, les étudiants se sont penchés sur le défi d'une traduction opérationnelle réaliste. Les propositions ont décliné des approches de projet du plus interventionniste au plus partenariale : implication du public à travers l'outil de la ZAC, montage d'une Foncière pour préserver le statut public du foncier à long terme et assurer la pérennité des objectifs portés, mais également remembrement foncier porté par une Association Foncière Urbaine (AFU) ou encore des outils innovatifs à l'instar d'un 'comité de rue' qui accompagne comme une association de quartier la mutation d'un micro-secteur.

Les travaux de l'année en cours réfléchissent à la place des **zones d'activités de proximité** dans le réseau d'offre de l'économie métropolitaine (La Fare-les-Oliviers, Mallemort, Meyrargues). Leur gisement est réel et leur rôle en tant que lieu d'atterrissement de l'« économie métropolitaine ordinaire » (Talandier, 2023) largement confirmé par les diagnostics effectués.

Trois conclusions peuvent être tirées de ces trois années d'études.

- **La nécessité de former les acteurs de l'aménagement au contexte spécifique des zones d'activité et de l'immobilier économique dans son ensemble.** Le fait que cette « France Moche » (V. Remy, X. de Jarcy) a pu se développer est à imputer entre autres au manque de connaissance voire de l'intérêt des urbanistes.
- **La difficulté d'associer les acteurs privés.** Particulièrement ressenti dans un cadre universitaire, cet échange avec les acteurs clés s'impose aussi trop lentement dans l'animation d'études pré-opérationnelles en cours sur le territoire de la Métropole AMP.
- **La nécessité « d'une preuve par l'exemple »,** comme David Ytier l'a rappelé en introduction du séminaire. Tant que ce type d'intervention innovatrice souffre d'un manque de retours d'expérience, convaincre tous acteurs associés représentera le défi principal. Les différentes démarches universitaires et d'études professionnelles doivent ainsi s'inscrire dans une dynamique de montée en connaissance du réseau d'acteurs métropolitains.



Source : Projet Permapolis, atelier étudiants IUAR, 2023 (L. CROONENBERG, C. PERIN, H. ROQUES)

La régénération des zones d'activités à la croisée des chemins. Observations à partir du cas de la métropole lyonnaise

Rachel Linossier

Laboratoire Triangle, Université de Lyon, Plateforme POPSU Lyon

L'axe 1 de la plateforme lyonnaise d'observation des stratégies et projets urbains en transitions s'intéresse à la régénération des zones d'activités (ZA) et plus particulièrement au(x) modèle(s) économique(s) et urbain(s) de transitions des zones d'activités.

L'approche distingue les ZA à dominante productive (ZAE ou ZA productives) et les ZA à dominante commerciale (ZA commerciales), faisant l'hypothèse que les représentations, usages et stratégies des acteurs (collectivités, État, entreprises, usagers...) sont différentes selon le type de ZA. Une attention particulière est portée aux acteurs privés (entreprises, foncières, bureaux d'études...), à leurs intérêts économiques et à leurs logiques d'action.

Cette distinction permet d'envisager des modèles économiques et urbains de transitions propres à chaque type de ZA. Les termes utilisés pour désigner ces modèles renseignent sur les objectifs et modalités qui sous-tendent la logique de régénération (action de renouveler, changer, améliorer, reconstituer un espace pour lui redonner force et vie) et sa propension à favoriser les transitions (passages d'un état – écologique, énergétique, etc. – à un autre).

- **La requalification** modifie les qualités physiques et fonctionnelles d'un espace afin de lui attribuer une nouvelle vocation et permet d'offrir de nouveaux usages (travaux publics). Elle rend possible le changement des fonctions mais ne répond pas spécifiquement à des enjeux de transition.
- **Le rétrofit** est l'adaptation d'un équipement par l'ajout de nouvelles technologies ou

composants (automobile, producteurs d'énergie). Le rétrofitting est l'ensemble des actions de modernisation, de rénovation et d'amélioration des performances d'ouvrages existants, pour lesquels l'aménagement ou le respect des normes risquent d'être obsolètes (opérateurs immobiliers). La fonction et les usages ne changent pas, l'intervention répondant principalement à des enjeux de transition écologique et/ou énergétique.

- **La (re)conversion** est la transformation d'un objet dans sa nature et/ou sa fonction. Notamment associée aux changements de modèles productifs territoriaux impactant d'abord les fonctions économiques, elle porte peu sur les enjeux de transitions.

Plusieurs éléments de contexte et de constat sont communs aux deux types de ZA :

- **la crise écologique** induisant des impératifs de lutte contre le dérèglement climatique et de préservation de l'environnement ;
- **le manque de qualité urbaine et environnementale des ZA** (formes urbaines, typologies bâties, espaces publics, équipements, végétation, etc.) résultant de leurs localisation et modes de production. Les opérations de requalification privilégient l'enjeu d'attractivité au détriment des préoccupations environnementales ;
- **la « crise de disponibilité » foncière** (objectif ZAN) fait des ZA des gisements potentiels pour le (re)déploiement des fonctions urbaines (optimisation /intensification) et la renaturation des espaces urbanisés ;
- **la structure foncière et les statuts de propriété des ZA** contraignent les projets : la domanialité publique se limite souvent à la voirie, alors que les espaces publics

constituent le premier levier d'intervention de la collectivité ; le rôle des propriétaires et opérateurs privés est prépondérant dans la production, la gestion et la régénération des ZA, mais la fragmentation des intérêts et des stratégies freine l'émergence des projets.

Les collectivités (et l'État) occupent donc une position d'impulsion et d'accompagnement des projets, rendant nécessaires le consensus sur les objectifs de régénération, les dynamiques collectives et les coopérations avec (et entre) les acteurs privés. Des bureaux d'études (BE) spécialisés occupent une position d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'interface.

Un modèle de rétrofit des ZA productives se profile, à la faveur du consensus politique et économique autour de l'enjeu industriel au service des transitions et de la sanctuarisation de la destination économique (non commerciale) de ces zones dans le droit des sols. **Des leviers amont sont activables par les collectivités pour initier les projets** : inventaires fonciers des ZAE, requalification des espaces publics ou communs (voies, places, parkings...).

De nouveaux modèles de développement et de montage opérationnel s'affirment :

- **l'écologie industrielle territoriale (EIT)** pour organiser la transition économique dans l'espace ;
- **la dissociation foncier – bâti** pour garantir la rentabilité des opérations et motiver les acteurs privés à agir ;
- **l'apport d'expertise** sur les transitions et les nouveaux montages fonciers aux opérateurs, entreprises et collectivités par des bureaux d'études spécialisés.

Dans la Métropole de Lyon, plusieurs opérations de régénération / intensification

économique dédiées au maintien et au développement de fonctions productives adaptées aux transitions préfigurent, à l'échelle d'unités foncières (USIN Lyon Parilly, Renault Trucks, Delsatys à Vénissieux), un modèle potentiellement duplicable. Mais le passage à l'échelle des ZA productives est menacé par l'absence de maîtrise foncière publique et les coûts d'opérations.

Un modèle de (re)conversion se profile pour les ZA commerciales. La stratégie de diversification des fonctions au profit du logement et des services, portée par le Programme de transformation des zones commerciales périphériques de l'État, est alignée sur celles des acteurs privés mais elle ne croise pas toujours la volonté des collectivités comme la Métropole de Lyon, qui privilégie le maintien d'une destination économique voire productive. La crise du modèle de la grande distribution nourrit cette **tendance à considérer ces zones comme des gisements fonciers mobilisables pour accueillir d'autres fonctions économiques et urbaines**. Les exigences de valorisation foncière et de rentabilité opérationnelle motivent l'intégration de compétences d'aménagement par les foncières commerciales ou leur alliance avec des promoteurs immobiliers. Des BE spécialisés accompagnent ces stratégies, contribuant à l'émergence de programmations urbaines qui s'avèrent plus ambitieuses en termes de mixité que de prise en compte des enjeux de transitions. **Hormis des projets de requalification – extension intégrant un volet environnemental (désimperméabilisation / végétalisation, énergies renouvelables), les réalisations effectives restent rares.** L'absence d'inventaires fonciers et le faible potentiel d'espaces publics limitent la capacité d'impulsion des collectivités.

Les zones d'activités économiques sous pression foncière : quel modèle de sobriété ?

Nicolas Persyn

Agence Concorde, IUAR-LIEU, AMU

Les zones d'activités productives ont été qualifiées d'« objets urbanistiques invisibles »²² pour être longtemps restées loin de l'intérêt des chercheurs comme des concepteurs. Cette situation évolue aujourd'hui, l'objectif de zéro artificialisation nette et plus largement de sobriété foncière entraînant un regain d'intérêt pour cette typologie d'espaces urbains.

Le travail présenté ici porte sur la manière dont la sobriété foncière bouscule le modèle extensif de production des zones d'activités productives. Il s'agit également de confronter la transformation de ce modèle de production aux dynamiques identifiées par les travaux portant plus généralement sur la production urbaine (qui se sont dans leur très grande majorité intéressés uniquement aux opérations résidentielles et tertiaires²³). Ces travaux mettent en avant trois grandes dynamiques ces dernières décennies :

- un élargissement du cercle des parties prenantes, intégrant de manière plus importante les acteurs privés (logiques de projet urbain, d'urbanisme négocié) ;
- une privatisation croissante de la production urbaine et des profits qu'elle génère ;
- une recomposition de la chaîne de production, avec notamment une logique d'intégration des opérateurs tout au long de cette chaîne vers l'amont comme l'aval²⁴ ;

Un des objectifs de ce travail est ainsi de confronter les évolutions du modèle de production des ZAE à ces conclusions via une méthode d'observation participante, portant sur deux ZAE dans le Loiret et en Haute-Savoie.



Densification de la zone d'activité de la Saussaye (Orléans Métropole). En bleu, les possibilités de densification.
Source : Concorde

Le modèle extensif de production des ZAE, qui a dominé toute la seconde moitié du 20e siècle, visait à attirer des entreprises sur un territoire en leur proposant du foncier aménagé à faible coût. Ce modèle, sous impulsion et conduite publique, consiste à acquérir et aménager à bas coût des terrains agricoles en extension urbaine, et à les commercialiser sous forme de lots individuels, souvent directement aux entreprises. Il s'agit ainsi d'une chaîne de production très courte (collectivité >

22. Lejoux Patricia, « Quelle place pour la zone d'activités économiques dans la fabrique de la ville contemporaine ? », *Les nouvelles fabriques de la ville. Objets, référentiels et méthodes*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 2018, p. 2.

23. Adisson Félix et Guironnet Antoine, « Production urbaine : Les approches d'économie politique », *Urbanisme et aménagement*, Armand Colin, Paris, 2020, p. 165, 179, [<https://doi.org/10.3917/arco.bogno.2020.01.0165>].

24. Idt Joël, Llorente Marie, Miot Yoan et Vilmin Thierry, *L'économie de l'aménagement en pratiques*, Éditions « Le Moniteur », Antony, 2023.

aménageur (pas toujours présent) > investisseur) qui fabrique un foncier très morcelé et un urbanisme très générique : des aménagements uniquement fonctionnels, une faible densité, et une démultiplication des équipements fonctionnels (chaque parcelle possède ses accès, ses circulations, ses aires de manœuvre, etc.).

L'impératif de sobriété vient bousculer ce modèle extensif, parce qu'il exclut son élément de base, le recours à l'acquisition de fonciers à bas coût en extension urbaine. Dans les deux cas étudiés, cela implique des évolutions majeures dans la manière dont les collectivités produisent des espaces à vocation productive et aménagent leur territoire pour accueillir des entreprises. Cela conduit également à l'émergence d'un modèle intensif, qui se structure autour de plusieurs dynamiques :

- l'absence de modèle alternatif à l'étalement pour les espaces à vocation productive, ce qui laisse un champ des possibles très ouvert pour ce nouveau modèle ;
- l'évolution de la localisation, en direction des tissus existants, qui nécessite de mener des reconfigurations foncières complexes, et donc de développer un rôle d'ensemblier pour organiser ces interventions ;
- l'organisation d'une densité plus élevée en convoquant des figures morphologiques de l'urbain dense (mutualisations, verticalité, mitoyenneté), qui demande là aussi un rôle d'ensemblier ;
- les nouveaux équilibres économiques à construire, où il s'agit à la fois d'enrayer les spirales spéculatives autour des fonciers aménagés par le public et de compenser

la hausse des coûts de production des fonciers dans les bilans. Les collectivités étudiées recourent ainsi au mécanisme de dissociation du foncier et du bâti qui leur permet d'externaliser le bilan foncier, de maîtriser les prix des mutations sur le long terme et de capter la valeur foncière générée par l'opération.

Ces nouvelles modalités se traduisent ainsi par une complexification de la chaîne de production du foncier à vocation productive, avec l'apparition de nouveaux rôles : le portage de foncier de long terme, l'opérateur ensemblier en charge de la mise en œuvre de la densité.

Par contre, cela ne s'accompagne pas de logique d'intégration de la chaîne pour le moment, mais aboutit plutôt une séparation plus nette des chaînes de valeur entre foncier, immobilier et exploitation. Dans ce nouveau modèle, si le poids du privé se renforce en amont de la chaîne (ensemblier, investisseurs, promoteurs), la collectivité garde la main sur l'amont (programmation, définition du projet) et reprend le contrôle du foncier à long terme.

Ainsi, par rapport aux analyses portant sur les opérations résidentielles et tertiaires, on peut noter une différence dans la nature des changements. Surtout nos travaux révèlent une différence dans le sens du changement : alors que divers travaux ont montré comment l'évolution des modalités de production induit des transformations morphologiques²⁵, c'est l'inverse dans le cas présent, où la fabrication de tissus plus denses entraîne une évolution des modalités de production.

25. Lucan Jacques, *Où va la ville aujourd'hui ? : Formes urbaines et mixités*, Éditions de la Villette, Paris, 2012

Concilier le développement économique et la limitation de l'*artificialisation*, perspectives européennes

Jean Marie Halleux
Ecogeo, Université de Liège

L'ambition environnementale visant à limiter l'*artificialisation* des sols pose question vis-à-vis de l'abordabilité du logement, mais également vis-à-vis du développement économique. Cette problématique est particulièrement d'actualité, alors que l'Union européenne promeut simultanément la réindustrialisation du continent et la préservation des services écosystémiques de ses sols.

Les résultats d'une recherche doctorale fondée sur une analyse comparée à l'échelle européenne (M.-C. Vandermeer, 2016²⁶ ; M.-C. Vandermeer et J.-M. Halleux, 2017²⁷) éclairent cette tension. Cette recherche a testé l'hypothèse selon laquelle la disponibilité en terrains constitue un facteur significatif de la compétitivité des territoires. Ces réflexions prennent leur source dans le décalage entre cet argument souvent mobilisé par les décideurs économiques et politiques et la littérature scientifique consacrée au développement régional. En effet, contrairement aux décideurs, les chercheurs en sciences régionales mentionnent rarement l'influence des marchés fonciers sur les niveaux de développement. Ils privilient plutôt les facteurs immatériels tels que l'innovation, l'intégration dans les réseaux ou encore la qualité du capital humain.

La recherche a couvert sept pays européens (Belgique, France, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Irlande), avec des traitements menés à l'échelle de 751 régions NUTS 3²⁸. Deux grandes thématiques ont structuré la réflexion. L'efficacité spatiale

d'abord renvoie à la politique d'aménagement et s'intéresse à la question suivante : est-ce que le développement économique engendre de l'*artificialisation* par les parcs d'activités économiques ? En corollaire, la thématique de l'efficacité économique renvoie à la politique du développement économique régional et à la question suivante : est-ce qu'*artificialiser* sous la forme de parcs d'activités renforce le développement économique ?

Concernant l'efficacité spatiale, les résultats mettent en lumière l'étalement économique qui caractérise la France et la Belgique, confirmant les constats de la littérature et interrogeant la pertinence des politiques d'aménagement menées dans ces deux pays.

Sur le plan de l'efficacité économique, la recherche a examiné les corrélations entre les surfaces économiques par habitant, les niveaux d'emploi et de PIB par habitant. À l'échelle globale de la zone d'étude, aucune relation statistique significative n'est observée. Toutefois, des relations significatives apparaissent à des niveaux plus fins, en fonction des spécificités nationales et des contextes régionaux. L'analyse permet d'identifier trois profils territoriaux.

- **Les régions métropolitaines** pour lesquelles aucune relation significative n'est établie entre la consommation d'espace à vocation économique et le niveau de développement. La disponibilité foncière y joue vraisemblablement un rôle marginal, du fait de la prédominance d'activités à haute valeur ajoutée peu consommatrices d'espace.

26. Vandermeer M.-C., 2016.- La disponibilité et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique de la Wallonie ?, Dissertation présentée par en vue de l'obtention du grade de Docteur en Sciences, Université de Liège, inédit.

27. Vandermeer M.-C. et Halleux J.-M., 2017.- Evaluation of the spatial and economic effectiveness of industrial land policies in northwest Europe, European Planning Studies, Vol. 25, n°8, pp. 1454-1475.

28. La nomenclature des unités territoriales statistiques est un découpage territorial destiné à faciliter les comparaisons entre pays, ou entre régions, d'un même ensemble. Le niveau NUTS 3 correspond aux unités territoriales comptant de 150 000 à 800 000 habitants.

- **Les régions intermédiaires** pour lesquelles une relation statistiquement significative est observée entre la consommation d'espace à vocation économique et le niveau de développement. Pour autant, les effets mesurés demeurent modestes. Par exemple, l'artificialisation d'un hectare supplémentaire serait associée à la création de 6,6 emplois. Ce résultat semble refléter l'orientation des parcs d'activités de ces régions dans des activités peu intensives en emploi et en valeur ajoutée, comme la logistique.

- **Les régions rurales** pour lesquelles les relations entre consommation d'espace à vocation économique, PIB et emploi sont à la fois significatives et négatives. Une hausse de l'artificialisation s'accompagne, statistiquement parlant, d'une baisse du PIB et de l'emploi. Une hypothèse explicative de ce résultat contre-intuitif serait que, dans ce type de régions, les opérateurs fonciers et économiques proposent d'autant plus de terrains que les dynamiques économiques

sont faibles.

La situation des régions rurales indique que la disponibilité en terrains n'est pas, à elle seule, une condition suffisante à la croissance économique. Pour autant, le cas de l'Allemagne (plus précisément l'ex-Allemagne de l'Ouest) suggère que, dans un environnement économique bénéficiant d'un secteur industriel dynamique, la disponibilité en terrains demeure une condition nécessaire à la croissance des entreprises. Pour l'Allemagne, nos résultats indiquent que l'artificialisation d'un hectare supplémentaire s'accompagne de 38,4 emplois supplémentaires.

En conclusion, **cette recherche plaide en faveur d'une approche différenciée des politiques menées en matière de foncier à vocation économique.** Elle souligne les limites des politiques uniformes et invite à repenser la planification des parcs d'activités en tenant compte de leur véritable efficacité économique.

Réaction du grand témoin

Sophie Lebault-Philogène

Cheffe de service Immobilier d'entreprise et Zones d'activités économiques, Métropole AMP

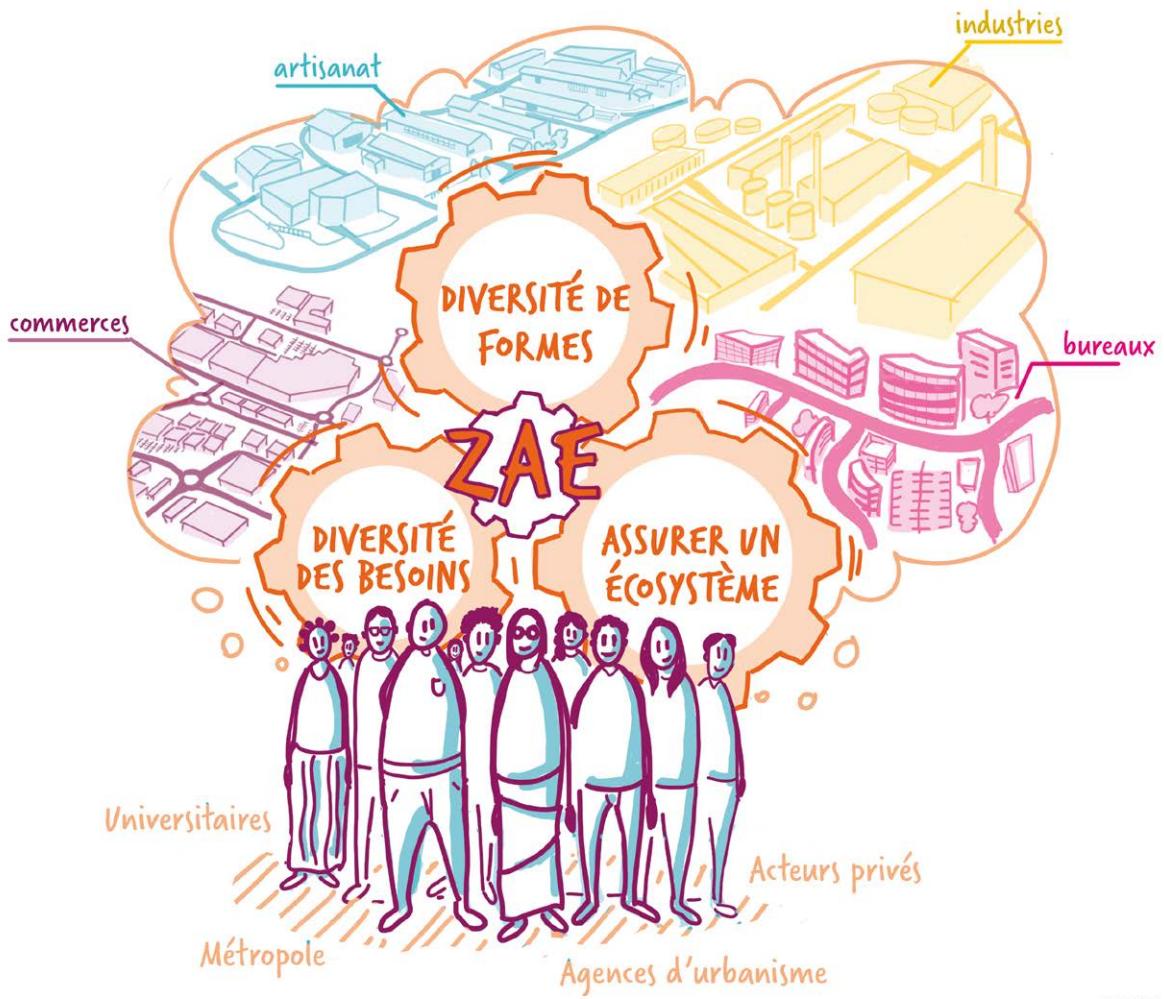
Issue du monde de l'aménagement opérationnel et travaillant depuis un an sur le sujet de la production foncière économique, Sophie Lebault Philogène met en perspective les travaux présentés au regard de son sentiment d'absence d'outils et de réflexion sur ce sujet. Cette demi-journée donne à comprendre que **tout est à construire de façon partenariale, en réduisant le décalage entre les acteurs du terrain et ceux de la recherche, en croisant leurs approches.** Il y a des liens à construire, au-delà du travail partenarial qui existe aujourd'hui entre la Métropole et les agences d'urbanisme, avec les universitaires, avec les autres acteurs du territoire, en intégrant les acteurs privés. C'est un vrai sujet dans le processus de reconstruction de la ZAE sur la ZAE :

comment travailler avec ces acteurs qu'on ne connaît pas aussi bien qu'on le pense et dont les besoins sont particuliers ? En matière d'habitat, on a tous les mêmes besoins : chambre, salle de bain, salle à manger, accessoirement jardin... C'est beaucoup plus complexe dans la zone d'activités, or, **le sujet numéro un, c'est de comprendre les besoins, de comprendre les fonctionnements, de comprendre l'écosystème.** Prenons un exemple : c'est parce qu'on a besoin de faire fonctionner cet écosystème pour qu'il reste attractif qu'on a aussi besoin de plateformes logistiques, même si elles ne créent pas d'emploi. **Cette approche plurielle dans les regards, on doit aussi l'avoir dans les thématiques : l'approche économique est nécessaire, mais il faut aussi une approche**

urbaine du sujet. Tout est à construire pour que l'on cite à l'avenir plutôt l'exemple de la métropole AMP que celui de la ville de Rennes ! Tous les services de la métropole, que ce soit le développement économique, la planification, la prospective, sont à disposition

pour travailler dans ce sens, construire des solutions qui répondent aux objectifs de sobriété, d'intensification et surtout de maintien du développement économique et d'attractivité de notre métropole.

INNOVER DANS LES MONTAGES OPÉRATIONNELS ET ÉCONOMIQUES



© ILLUSTRATION : PAUL WOJDOWSKI -

Session 3

LA NATURE ET LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES AU DÉFI DE L'INTENSIFICATION : *Comment intensifier avec la nature ?*

Propos introductifs

Vincent Fouchier

Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales, Direction Générale des Services, Métropole Aix-Marseille-Provence

Vincent Fouchier a présenté quelques données et résultats issus d'une étude menée par Villes Vivantes et l'OFCE pour le compte de la Métropole AMP, qui aborde notamment le lien entre nature, présence de végétation et densité/intensité. Ce travail s'est notamment intéressé aux 21 713 ha de couverture végétale présente sur les parcelles privées du territoire métropolitain, décomposés en trois strates : strate herbacée (32%), strate arbustive (26%) et strate arborée (42%). Selon lui, cette étude ainsi qu'une récente étude de l'APUR déconstruisent l'idée selon laquelle plus un jardin est grand, plus il serait efficace d'un point de vue écologique et montrent que la densification dans le tissu urbain existant n'entraîne pas systématiquement une diminution de la végétation et des espaces naturels : certaines parcelles se densifient et maintiennent leur niveau de végétation tandis que d'autres parcelles sont marquées par une diminution du niveau de végétation sans construction.

La présence de nature (eau, végétation) dans les tissus urbains est présentée comme nécessaire pour atténuer les îlots de chaleur urbains (ICU), particulièrement dans les territoires méditerranéens. Vincent Fouchier précise toutefois que le lien entre densité/nature/ilots de chaleur urbain est assez complexe, les tissus urbains très

denses de type latin et romain (exemple d'Arles) pouvant atténuer les ICU dans les coeurs des villes. En croisant la répartition des strates végétales dans la métropole avec la densité et son évolution, Villes vivantes a montré sans surprise que les espaces les moins couverts par le végétal se situent dans les centres-villes les plus construits. Autre enseignement, la corrélation entre couverture végétale et densité est très faible : à COS équivalent, on peut avoir des couvertures végétales extrêmement hétérogènes, renvoyant au choix du privé de végétaliser ou pas.

Vincent Fouchier est également revenu sur le lien entre formes urbaines et densité : une même densité pouvant correspondre à des organisations du bâti et architecturales très variées, il n'y a donc pas de lien direct entre forme urbaine, voire architecturale, et présence végétale par rapport à la densité. Des densités équivalentes correspondent à une très grande variété de niveaux de couverture arbustive et arborée. Il n'en demeure pas moins que la couverture végétale reste faible dans les fortes densités (6%) et bien plus élevée dans les faibles densités (36%). En intégrant dans l'analyse l'évolution des densités entre 2013 et 2023, on constate que les parcelles qui se sont le plus densifiées ont une couverture végétale

moyenne de 9%, tandis que les parcelles qui n'ont pas connu d'évolution de la densité ont une couverture végétale moyenne de 28%.

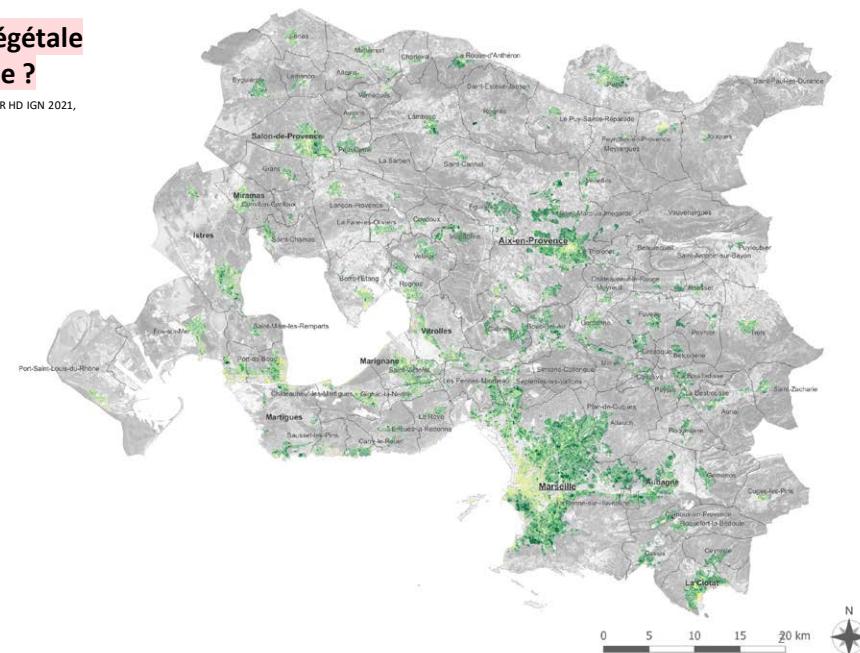
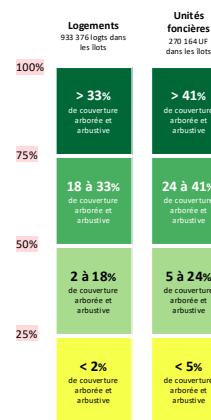
Enfin, **Villes vivantes** a modélisé l'écart entre la situation actuelle dans les parcelles privées et un scenario de végétalisation très poussée, sur la base des parcelles les plus végétalisées (9^{ème} décile de chaque catégorie de densité) afin d'estimer le

potentiel d'augmentation maximale de la végétation dans les quartiers : la mesure de cet écart montre qu'indépendamment de toute politique d'espace public, en fonction du comportement des acteurs privés, on pourrait revégétaliser presque du simple au double la plupart des parcelles privées du territoire, quelle que soit la densité.

Dans quelle intensité végétale vit-on dans la métropole ?

Source : Fichiers fonciers retraités du Cerema 2023, LiDAR HD IGN 2021, BD ORTHO IGN 2014

Parcelles résidentielles



Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP

Étienne Ballan est revenu sur quelques enjeux posés par l'intensification avec la nature sur le territoire métropolitain, en commençant par deux remarques de vocabulaire.

Il souligne d'abord l'évolution terminologique des rapports entre intensification et nature : les journées d'étude ayant formulé la question « comment intensifier avec la nature ? » plutôt que contre la nature, il appelle à une prochaine étape qui répondrait à la question « comment intensifier par la nature ? ».

Ensuite, il revient sur le terme d'**« espaces de nature »** qui a supplanté dans les pratiques des enseignants celui d'**« espaces verts »** mais aussi d'**« espaces naturels »**. Ce terme d'**« espaces de nature »** vient souligner la finalité de l'usage de cet espace qui peut être non humaine, écologique, et considère avant tout ce que recherchent les usagers. Le terme de nature reste alors nécessaire pour qualifier ces espaces, même si en réalité, l'espace est parfaitement artificiel, anthropisé.

Etienne Ballan est ensuite revenu sur quelques spécificités de la métropole AMP.

- Cette métropole est marquée par une géographie particulière : **les massifs y jouent un rôle structurant**, à tel point qu'on les désigne comme des équipements depuis quelques années. **L'eau joue également un rôle fondamental** dans le système d'espaces de nature métropolitain, du fait du risque inondation ancré historiquement dans le territoire, mais aussi de la raréfaction de la ressource en eau et des irrégularités des régimes hydrographiques en lien avec le changement climatique : les espaces de nature tendent donc à la fois à être très secs longtemps et puis tout d'un coup inondés. Ce territoire présente également des qualités particulières liées à la domestication ancienne de l'eau du canal, qui permet l'irrigation pour l'agriculture. Le système d'irrigation gravitaire présente toutefois des fragilités : en recul dans les secteurs les plus urbanisés, marqués par la fermeture de rigoles d'irrigation secondaire,

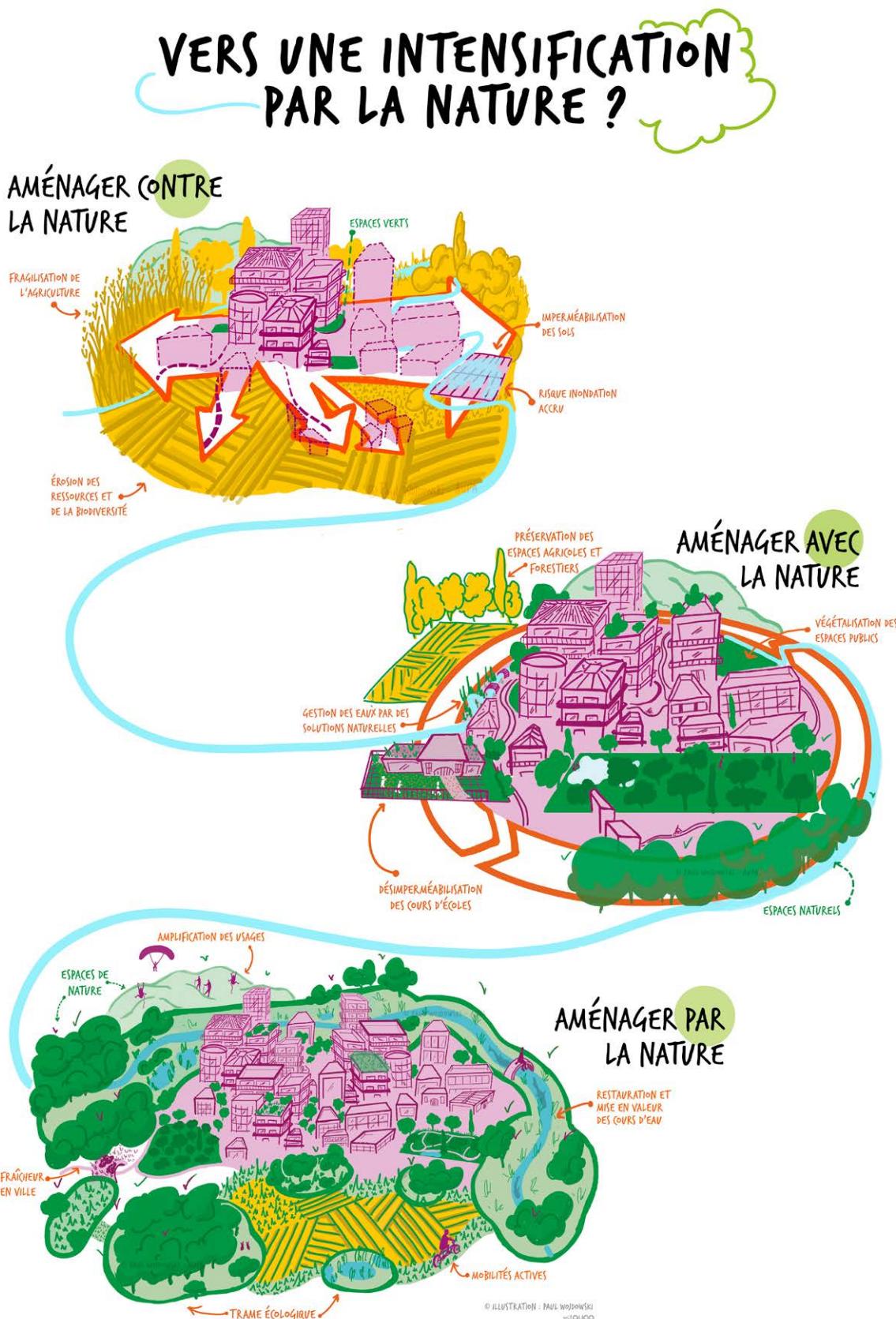
il ne permet plus à l'eau de déborder sur ces territoires.

- La métropole se distingue également par un patrimoine culturel méditerranéen caractérisé par la « double résidence » qui trouve ses origines à l'époque romaine : la vie urbaine est toujours liée à la possibilité de s'en échapper, autrefois dans la villa romaine et aujourd'hui vers le cabanon, la bastide, ou le studio dans les Alpes. Dans la métropole AMP, on tend à considérer que l'espace de nature est par définition à proximité de la résidence alors qu'en réalité, ces espaces sont aussi à large distance de la résidence : le métropolitain va aussi chercher ces qualités de nature loin et c'est d'ailleurs une des conditions de l'acceptation d'une vie urbaine dense, parfois très minérale, d'avoir cette perspective de pouvoir partir.

Etienne Ballan a ensuite évoqué les dynamiques de protection de l'agriculture dans la métropole, qui présentent des évolutions assez intéressantes au niveau communal. En effet, les élus peuvent se saisir de l'outil des zones agricoles protégées pour préserver ou reconstituer des pratiques agricoles afin de maintenir durablement des espaces dédiés à l'agriculture. Le modèle économique des exploitations agricoles présente toutefois de nombreuses difficultés. L'objet de la nature en ville et de l'agriculture urbaine a émergé il y a une vingtaine d'années dans la métropole AMP dans la dernière phase d'urbanisation du territoire, marquée par un remplissage des vides, qui lance le débat sur l'urbanisation des dents creuses versus leur préservation pour ménager des espaces de nature en ville. Émerge alors la conscience que les espaces dédiés à la nature sont aussi des espaces intermédiaires, des espaces privés, et qu'ils permettent d'assurer les continuités écologiques en ville. Ces espaces de nature ne se limitent pas à la nature domestiquée, et les friches en font partie. Beaucoup d'espaces de nature dans la métropole n'entrent pas dans la catégorisation duale classique opposant

nature domestiquée et nature sauvage, mais sont souvent dans un entre-deux (bord de rivière régulièrement inondé). Finalement, les espaces de nature et espaces urbanisés sont extrêmement intriqués dans la métropole,

mélant tant logements/espaces de nature qu'agriculture/logements, agriculture/activité artisanale, espaces industriels/espaces de nature.



Espace public à caractère naturel, des lieux structurants de respiration pour l'intensification urbaine ?

Alexandra Biehler

Remi Junquera et Gabriele Salvia,

Laboratoire Project[s], ENSA Marseille

Dans le contexte de la transition écologique et sociale, les années à venir privilieront la densification de la ville autour des équipements existants, ainsi que la préservation des sols perméables. Les travaux présentés ici interrogent, dans cette perspective, le rôle des espaces publics et des espaces à caractère naturel, ainsi que l'intensification des usages qui peuvent y émerger.

La recherche conduite :

- porte une **attention particulière aux espaces périurbains**, dont la faible densité, la présence d'équipements majeurs et d'espaces naturels, ainsi que les projets de transformation en cours, les placent au cœur des mutations de la ville-territoire de demain ;
- fait l'hypothèse qu'une **densification urbaine vivable passe par le développement et l'intensification de ces espaces**. Il s'agit de recréer des lieux capables d'accueillir des usages sous-représentés en milieu périurbain, tout en renforçant la biodiversité — ou, à défaut, la présence de la nature — en lien avec les trames écologiques du territoire ;
- s'inscrit dans une **filiation théorique qui met en évidence le rôle structurant des espaces à caractère naturel dans la fabrique de la ville**. Elle trouve ses origines dans les travaux de Frederick Law Olmsted sur les systèmes de parcs urbains aux États-Unis au XIX^e siècle, prolongés à l'époque contemporaine par les paysagistes européens, tels que Michel Desvigne, et par le courant du *Landscape Urbanism* aux États-Unis. Les parcs y sont conçus comme des réseaux interconnectés favorisant à la fois la santé publique, la cohésion sociale et l'amélioration du cadre de vie.

Pour tester cette hypothèse, une étude de cas a été menée dans la Métropole Aix-Marseille-Provence : les équipements à caractère naturel recouvrant partiellement la rocade L2-Est à Marseille. Ce secteur s'inscrit dans un tissu relevant de la « ville intermédiaire » (Masboungi, 2015), développé à partir des années 1960 en lien étroit avec les infrastructures routières, qui ont fortement influencé la morphologie et les usages de l'espace public.

D'un point de vue méthodologique, l'enquête a porté sur les formes et les usages des espaces de la L2, afin d'identifier les qualités et les limites de ces équipements structurants. Pensée dès les années 1930 pour contourner le centre de Marseille, la L2 fait aujourd'hui l'objet d'un important traitement paysager dans un tissu essentiellement résidentiel. L'étude de cas concerne une suite de trois projets de parcs urbains sur près de 3 km, dont le *Parc de la Moline* et le Parc dit « de la L2 ».

Situés au cœur d'un tissu urbain sans grande qualité spatiale ni véritablement d'espace public de représentation, ces lieux offrent, par leur position géographique, un fort ancrage territorial. Ils présentent des qualités d'ambiances recherchées, parfois aussi regrettées, par les habitants des quartiers proches comme plus éloignés. Ont été interrogés des usagers, des gestionnaires et des concepteurs dans les deux parcs et observé plus d'une trentaine d'usages différents : détente, activités physiques, formes de sociabilité, mais aussi activités économiques, pédagogiques et actions en faveur de la nature. Leur spatialisation a permis d'en analyser les articulations, la répartition et leur ancrage dans les différents espaces.

De cette analyse émergent plusieurs pistes de réflexion :

- Tout d'abord, **la nature est de plus en plus valorisée dans les parcs urbains**. Longtemps perçue comme décorative ou propice au repos, elle devient un vecteur de biodiversité.
- Cette évolution s'accompagne d'un **changement dans les modes de gestion**, en réponse à la diversité croissante des usages dans un même espace.
- Cela met en évidence des **conflits d'usages**, mais aussi des synergies intéressantes entre des usages existants et/ou à venir.
- Enfin, l'**accessibilité à ces espaces demeure problématique**. Dans un tissu où les transports publics sont présents mais peu denses, les parcs jouent un rôle essentiel dans les réseaux de mobilités douces et compensent le manque d'espace public pour les déplacements et les activités quotidiennes.

Dans ce contexte de multiplication des usages, certaines limites apparaissent :

- Il existe un **déficit d'espaces différenciés au sein des parcs**, ce qui entraîne des conflits d'usage et des dégradations des

aménagements.

- Les parcs présentent trop peu de **perméabilités urbaines** pour assurer des continuités de déplacement et l'accessibilité aux équipements environnants.
- Les espaces présentant une bonne qualité environnementale sont trop peu nombreux, souvent fragmentés, donc peu favorables à la biodiversité.
- Enfin, un mode de gestion reste à inventer pour accueillir et accompagner la multiplication des usages de loisirs et de sociabilités, dont ceux à dimension économique.

En définitive, l'enjeu ne réside pas uniquement dans l'intensification des usages, mais dans la capacité des espaces publics et des équipements à caractère naturel à répondre à une pluralité de fonctions : structuration du tissu « par le vide », mobilités, qualité environnementale, loisirs, sociabilités et dimension pédagogique. Cela constitue un véritable défi de projet dans un contexte de densification des territoires suburbains et périurbains.



Les usages diversifiés du parc de la Moline. Sources : enquêtes et observations, 2025. Conception : A. Biehler, R. Junquera.

Des friches urbaines naturelles marseillaises entre volontés de préservation et enjeux d'urbanisation

Carmen Rafanell

ITEM, AMU

À partir des années 1980, la densification est progressivement devenue une question clé des réflexions sur la ville dans plusieurs pays d'Europe de l'Ouest. Face aux problématiques socio-environnementales provoquées par l'étalement urbain (consommation d'espaces agricoles, artificialisation des sols et pollution engendrée par l'allongement des temps de transports) et dans la lignée de la publication du rapport de Brundtland de 1987, de nombreuses municipalités ont fait le choix d'opter pour des politiques de densification.

À l'échelle européenne, cette orientation est véritablement actée en 2011, avec la recommandation de « zero land net take », visant à lutter contre l'artificialisation des sols. Cet objectif est ensuite repris par plusieurs États membres dans une perspective de limitation de leur étalement urbain et de préservation de leurs ressources, à l'image du « zéro artificialisation nette » adopté par la France en 2021. Or, ces politiques ont paradoxalement engendré une pression grandissante sur les espaces non-bâties intra-urbains que sont les friches urbaines végétalisées. Ces espaces délaissés, provenant en grande partie du mitage de terrains agricoles ou de reliquats industriels, ont dans ce cadre été vus comme des dents creuses devant permettre de soutenir un processus de densification du bâti et d'intensification des usages au sein du tissu existant²⁹.

Toutefois, la promotion de la densification comme politique clé du développement durable n'a pas été sans susciter des débats, les discussions portant notamment sur les bénéfices réels ou supposés d'un tel processus, en matière sociale autant qu'environnementale. C'est dans ce contexte que s'est développé un intérêt pour les friches végétalisées, dont la ville de Marseille a fait figure de précurseur³⁰. Porté entre autres par des acteurs du monde universitaire et

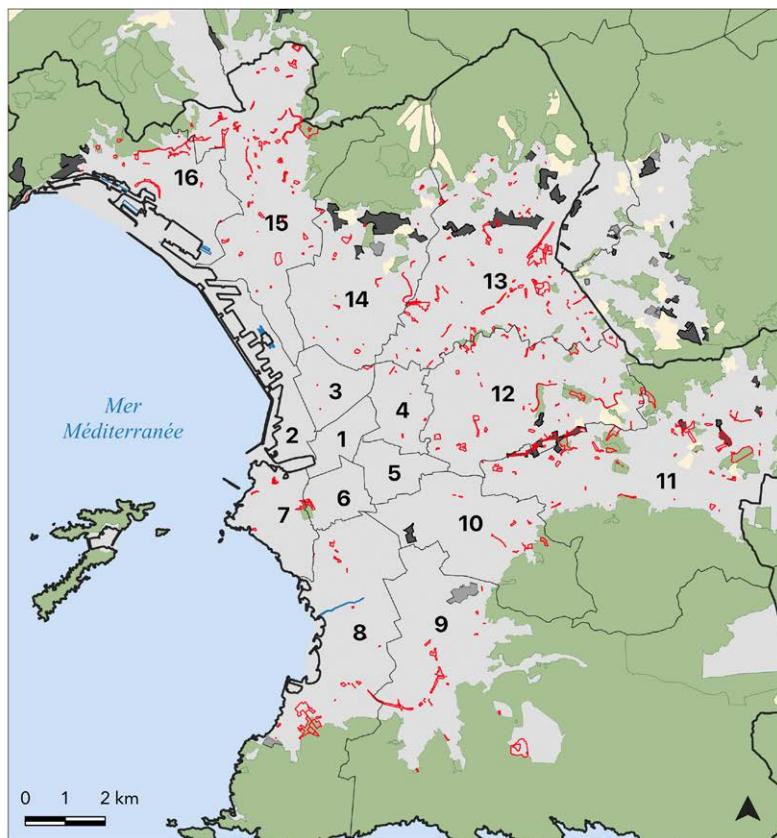
associatif, cet intérêt a permis de remettre en question une vision de ces espaces en tant que « vides » à combler, et de souligner la manière dont ils pouvaient se faire le support d'usages et présenter des fonctions écologiques importantes pour la ville à l'heure du dérèglement climatique. Témoin de cet intérêt, les services de la ville chargés de leur gestion leur ont attribué un nom – les « FUN », pour friches urbaines naturelles.

Néanmoins, si les friches constituent aujourd'hui des espaces clés de la transition écologique de Marseille, elles cristallisent des visions contradictoires de la manière dont celle-ci doit être mise en œuvre :

- Pour certains acteurs, les friches représentent un gisement foncier permettant de limiter l'étalement urbain et d'optimiser les ressources.
- Pour d'autres, elles constituent des espaces de nature essentiels pour préserver des trames écologiques, maintenir la biodiversité en ville et réduire les îlots de chaleur.
- Enfin, elles sont également vues comme les supports potentiels d'un urbanisme transitoire – les projets éphémères permettant à la fois de fournir des espaces verts à moindre coût, de conserver du foncier mobilisable et de contrôler les usages informels qui s'y déroulent³¹.

Difficile de ne pas voir dans ces différentes visions du devenir des friches la manifestation d'une « schizophrénie du vert » décrite par Jean-Noël Consalès et ses co-auteurs. Toutefois, ces visions sont-elles réellement opposées, alors même qu'elles coexistent sans générer de véritables conflits ?

Une autre manière de considérer ces différentes perspectives serait dès lors de les voir comme des modalités distinctes d'intégration des friches à une dynamique d'urbanisation, entendue



DES FRICHES MARSEILLAIRES ENTRE VOLONTÉS DE PRESERVATION ET ENJEUX D'URBANISATION

ÉLÉMENTS DE REPÉRAGE

- LIMITES ADMINISTRATIVES DE MARSEILLE
- LIMITES DES ARRONDISSEMENTS
- HYDROGRAPHIE
- FRICHES NATURELLES GERÉES PAR LA MAIRIE DE MARSEILLE EN 2025

ZONAGES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

- ZONE URBAINE (U)
- ZONE À URBANISER (AUc)
- ZONE À URBANISER BLOQUÉE (AU_b)
- ZONE AGRICOLE (A)
- ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

Réalisation : Carmen Rafanell, OGIS, 2025. Sources :
PLUi Métropole Aix-Marseille-Provence, Mairie de
Marseille 2020.

au sens d'une opérationnalisation de l'espace devant permettre de soutenir les besoins de la vie urbaine et la perpétuation de l'économie de marché³². Dans cette perspective, l'émergence de réflexions autour de la préservation des friches témoignerait d'une inflexion dans les modes de production urbains à l'heure du dérèglement climatique, sans pour autant que les principes en soient fondamentalement remis en question. En effet, le devenir des friches reste aujourd'hui encore subordonné à un impératif de développement économique à court ou moyen terme. Leur préservation est dans ce cadre bien souvent transitoire ou limitée à des espaces inconstructibles et de petite taille.

Ces espaces présentent toutefois l'intérêt de rendre compte des transformations de la gouvernance urbaine, et en particulier la reconfiguration du rôle de la nature dans la fabrique de la ville, à l'heure du dérèglement climatique. Comme le rappelle Stéphanie Wakefield, alors que la pensée moderniste avait traité la nature comme un en-dehors par rapport à la ville, les modes de gouvernance

contemporains la conçoivent désormais comme une composante essentielle du métabolisme urbain³³. Dans le contexte des objectifs liés au développement durable et face aux injonctions à la résilience urbaine, les friches tendent ainsi à être perçues comme des éléments devant être intégrés à des continuités écologiques – lesquelles apparaissent comme des infrastructures qui, couplées à d'autres systèmes infrastructurels, ont pour but d'atténuer les effets du dérèglement climatique et de maintenir les conditions de possibilités du processus d'urbanisation.

Aussi, alors que les friches posent une question opérationnelle forte pour les acteurs de la gouvernance urbaine, les enjeux qui entourent ces espaces à l'heure du développement durable et les contradictions qu'ils font surgir entraînent à leur tour des interrogations méthodologiques et théoriques majeures pour le chercheur – ces dernières portant notamment sur la manière dont, de « blancs » de la carte, les friches deviennent des espaces clés du développement urbain contemporain.

29. Collectif Inter-Friches, 2021, « Bye-bye les friches ! Densifier la ville sur les friches, une panacée ? », *Métropolitiques*.
30. Jean-Noël Consales et al., 2015, « La friche comme révélateur de la « schizophrénie du vert » à Marseille : pour une approche icarienne et paysagère de la trame verte urbaine en ville », *Ordonner les lieux et les hommes. Actes du 13^e Congrès national des sociétés historiques et scientifiques*, p. 43-56.
31. Kaduna-Ève Demaillly, *Jardiner les vacants : fabrique, gouvernance et dynamiques sociales des vacants urbains jardinés du nord-est de l'Île-de-France*, Thèse de doctorat, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, 2014, 513 p.
32. Neil Brenner et Christian Schmid, « Towards a new epistemology of the urban? », *City*, 4 mai 2015, vol. 19, no 2-3, p. 151-182.
33. Stéphanie Wakefield, *Miami in the Anthropocene: Rising Seas and Urban Resilience*, s.l., Univ Of Minnesota Press, 2025, p. 129-131..

Quelles transitions vers une production urbaine renaturée ?

Transformation des cultures professionnelles et rééquilibrage des territoires en faveur de la nature

Guillaume Pouyanne

UMR BSE, Université de Bordeaux, Plateforme POPSU Bordeaux

Fabien Reix

PAVE, ENSAP Bordeaux

Cette recherche s'inscrit dans le cadre du passage du paradigme du « développement durable » à celui de la « transition écologique » comme cadre normatif des politiques urbaines. Elle pose l'hypothèse d'une évolution qui dépasse le simple cadre de la sémantique, une véritable bifurcation dans la façon de penser le processus de fabrique de la ville, axée sur une interrogation centrale : celle de la place de la nature dans le développement urbain et les projets d'aménagement.

Jusqu'ici, les dimensions sociale et écologique du développement durable restaient encore souvent subordonnées à la dimension économique ; le concept de transition écologique tend à prioriser la dimension écologique dans la définition et la mise en place des politiques publiques. En témoigne une réorientation plus ou moins accentuée des politiques métropolitaines depuis le début des années 2020, l'objectif général passant de « l'attractivité » à « l'habitabilité ».

La métropole bordelaise offre une bonne illustration de ce changement de trajectoire. La mandature écologiste, en place depuis 2020, a mis en œuvre un plan ambitieux de renaturation de l'espace urbain (« Une métropole à vivre », « Bordeaux Grandeur Nature »,...), et proposé de renouveler les pratiques de construction à travers son label du « Bâtiment frugal bordelais ». Le principal témoin de cette évolution est le passage du slogan du « million d'habitants », dans les

années 2010, censé refléter le dynamisme de l'agglomération et sa volonté de faire partie du « club » des grandes métropoles européennes, à celui du « million d'arbres », dans les années 2020, qui résume les ambitions renaturatrices de la nouvelle mandature.

Le projet POPSU 4 – Plateforme Bordelaise s'intéresse à un double défi :

- Comment concilier développement urbain et préservation des espaces naturels, alors que la Métropole accueille environ 10 000 habitants par an ?
- Comment faire évoluer les représentations sociales, les pratiques professionnelles et les compétences techniques pour « écologiser l'urbanisme » ? Le risque est ici celui d'un « délaissement de l'acte d'urbanisme » qui déboucherait sur un blocage de la capacité à agir.

Il s'agit donc de sortir de l'opposition trop binaire et stérile entre urbanisation et écologisation et de chercher les voies d'une réconciliation entre les logiques d'aménagement et de ménagement de nos milieux de vie (Rode, 2023).

Le questionnement principal porte donc sur la mise en action de la transition écologique : comment les acteurs de la fabrique urbaine modifient-ils leurs pratiques, leur culture professionnelle pour se conformer aux impératifs de la transition écologique ? Les aménageurs, promoteurs, décideurs, élus, architectes, urbanistes, paysagistes... dialoguent dans le cadre du projet urbain, qui est censé les faire converger vers une vision –

et donc une pratique – commune. Bien sûr, les chemins de cette convergence sont complexes, les intérêts divergents et les injonctions parfois contradictoires. C'est pourquoi une meilleure connaissance des pratiques et de leur évolution récente (ou projetée) paraît indispensable au déploiement d'un projet urbain conforme aux défis de la transition écologique.

L'approche méthodologique est essentiellement qualitative, basée d'abord sur une analyse approfondie de certains projets emblématiques dit « démonstrateurs ». Les terrains d'étude présentent une grande diversité de situations :

- Mérignac Soleil, requalification d'une zone d'activité commerciale très largement artificialisée en zone d'usages mixtes ;
- Le campus Pessac/Talence, « poumon vert de l'agglomération », en pleine réflexion sur son réaménagement ;
- La ZAC Biganos, et ses nouvelles techniques constructives basées sur les filières bas carbone ;
- La Vallée de la Jallère, dont la préservation du riche écosystème naturel est un enjeu central de son aménagement ;
- Le parc habité des Sécheries à Bègles qui cherche à dépasser les ambitions déçues des éco-quartiers ;
- Le quartier dit « Brazza » fondé sur d'anciennes friches industrielles, mêlant densités élevées et ambitions paysagères.

Le deuxième volet de la méthode consiste à mieux cerner l'évolution des pratiques à dire d'experts. D'abord, une quarantaine d'entretiens a été menée avec des décideurs du domaine public et parapublic. Ces entretiens approfondis laissent voir des inquiétudes, mais aussi des opportunités.

- Au rang des inquiétudes sur l'intégration

des objectifs de transition écologique dans le projet urbain, figurent notamment la question de la raréfaction du foncier disponible, mais aussi la crise immobilière (qui recentre les acteurs privés sur la dimension « rentabilité »), les difficultés de coordination dans la chaîne de production de l'urbain... Plus largement, l'implémentation des principes de la transition écologique se heurte à la production d'un « récit » capable de trouver un sens commun à la pratique.

- Au chapitre des opportunités, le développement de filières de matériaux décarbonés (comme la terre crue à Biganos), mais aussi la baisse de la demande d'immobilier tertiaire post-confinement, qui fait émerger des possibilités intéressantes de reconversion de certains espaces. Le changement dans les mentalités constitue finalement un préalable nécessaire (mais non suffisant) au changement des pratiques.

Ensuite, une deuxième vague d'entretiens, menés auprès de professionnels du secteur (promoteurs, constructeurs...), révèle le conflit entre les dimensions économique et écologique de l'acte d'urbaniser, conflit exacerbé par l'augmentation des coûts de construction ; ainsi, l'industrialisation des filières de matériaux biosourcés apparaît comme une condition nécessaire (mais non suffisante) à l'écologisation des pratiques.

Les métiers de l'urbain sont particulièrement concernés par l'enjeu de l'adaptation au changement climatique. La prise de conscience du début des années 2020, sensible dans le domaine des idées, parviendra-t-elle à se concrétiser dans la pratique ? Les résultats de ce projet de recherche en cours, qui se base sur le point de vue des acteurs, apporteront des éléments de réponse.



Le quartier Brazza, © JB Menges - Bordeaux Métropole

Comment concilier densité et biodiversité en ville ?

Les enseignements du programme BAUM (Biodiversité, aménagement urbain et morphologie)

Morgane Flégeau

Laboratoire LOTERR, Université de Lorraine

Face à l'extension de l'urbanisation à l'échelle planétaire, la communauté scientifique considère aujourd'hui que les villes doivent contribuer à la conservation de la biodiversité. Les espaces urbains peuvent en effet constituer des habitats favorables à la faune et la flore. La biodiversité est rarement considérée à l'échelle du quartier, aussi bien dans ses mouvements que dans la diversité des espèces qu'elle abrite. Les actions se concentrent soit à l'échelle régionale (Trames vertes et bleues), soit à celle du bâtiment (toitures végétalisées, nichoirs). Pourtant, au gradient d'urbanisation étudié par les écologues et biologistes se surimposent des formes urbaines distinctes, caractérisées par une grande complexité et diversité spatiale, architecturale, etc. À l'échelle du quartier, elles correspondent à des types d'organisation de l'espace, des configurations spatiales du bâti et des agencements spécifiques des espaces publics (voies, places, espaces verts, etc.). Depuis les années 2000, le débat sur les formes urbaines intègre la notion de densité, notamment à la faveur de l'ampleur grandissante des préoccupations environnementales. Or, pour une même densité peuvent correspondre plusieurs formes urbaines. Notion phare des politiques publiques, la densité, l'injonction de densification des espaces urbains et aujourd'hui la mise en avant de la notion d'intensification urbaine ont pour objectif de permettre une utilisation plus rationnelle des terres, de favoriser des distances de déplacement plus courtes pour les habitants voire d'améliorer les liens sociaux. La densification implique pourtant a priori une

plus faible part d'espaces végétalisés en ville, ce qui peut avoir des conséquences négatives en particulier pour la biodiversité. Il apparaît aujourd'hui essentiel que les chercheurs s'intéressent à un niveau plus fin d'analyse, impliquant les différentes formes de l'urbain, et évaluent comment ces morphologies urbaines permettent l'installation spontanée et le maintien d'espèces animales et végétales. En 2020, le PUCA (Plan Urbanisme Construction Aménagement)³⁴ lance le programme de recherche BAUM pour éclairer cette question. Une revue systématique³⁵ a été réalisée, avec l'appui scientifique du MNHN et de la FRB afin d'établir un état des connaissances scientifiques sur les liens entre formes urbaines et biodiversité³⁶.

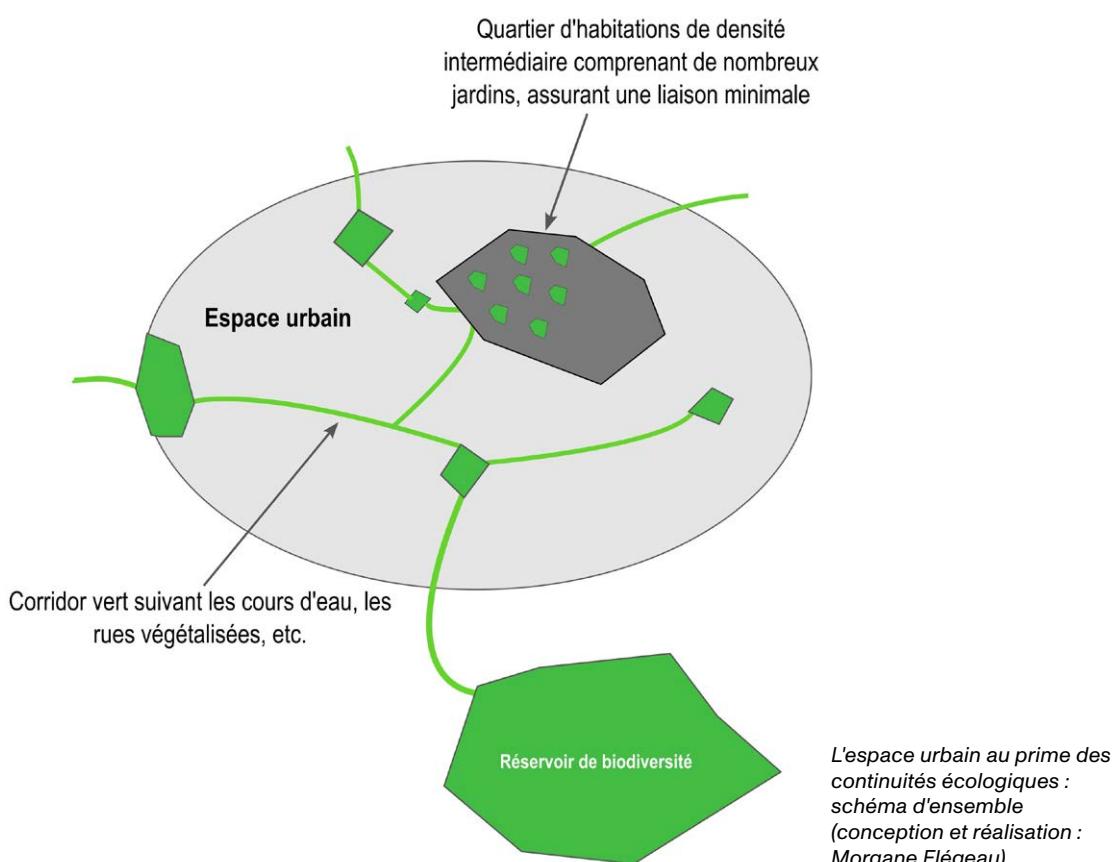
Dans le corpus constitué grâce à la méthode de la revue systématique, deux principales formes urbaines très schématiques ont été identifiées : l'urbain de forte densité et l'urbain de faible densité. Elles se distinguent l'une de l'autre du fait de leur organisation spatiale et de leur compacité.

Les zones urbaines denses présentent une faible performance écologique. Le climat, l'occupation du sol et les perturbations humaines y limitent l'installation d'espèces animales et végétales. Les espaces végétalisés (parcs, rues arborées, toitures vertes, jardinières...) y jouent un rôle de refuge pour la biodiversité. La surface des espaces végétalisés constitue un facteur clé de la richesse spécifique dans l'urbain dense. De plus, une faible distance entre ces espaces – même de petite taille – y favorise la richesse spécifique. Des oiseaux peuvent nicher dans un parc et utiliser les rues végétalisées

adjacentes comme habitat complémentaire si ces espaces sont situés à distance réduite. La structure des bâtiments, les façades, les toits ou même les trottoirs accueillent aussi une faune et une flore variées. Certaines espèces, comme les faucons pèlerins, profitent de la hauteur des immeubles, alors que d'autres, comme les moineaux, y sont défavorisés.

Les formes urbaines intermédiaires ou de faible densité, composées de zones pavillonnaires, possèdent une biodiversité plus importante qu'ailleurs en ville grâce à l'hétérogénéité du sol et au rôle structurant des jardins privés. La diversité et l'abondance des espèces y sont liées à la taille des jardins, à leur gestion et à la diversité du couvert végétal, notamment la proportion et les caractéristiques des arbres, qui influencent les possibilités de nidification et de butinage des insectes. Les quartiers résidentiels composés de maisons individuelles avec jardins jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité urbaine. Néanmoins, les

politiques publiques de densification, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) jusqu'à la loi Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux (2025), prennent peu en compte cette dimension. Par ailleurs, la conception urbaine intègre encore de façon limitée les enjeux écologiques en amont des projets, même dans les écoquartiers. Pourtant, les recherches recensées montrent l'importance de prendre en compte la configuration spatiale à différentes échelles : à celle de la parcelle (implantation des bâtiments, présence de jardins) et à celle du quartier (connectivités écologiques favorisées par les espaces publics végétalisés). Une urbanisation modérément compacte, avec bâtiments en front de rue et jardins en cœur d'ilot, pourrait d'ailleurs être la plus favorable à la biodiversité. De nombreuses pistes restent à explorer pour orienter l'aménagement vers une ville plus accueillante pour le vivant.



34. Le Plan Urbanisme Construction Architecture est un service interministériel français, rattaché au ministère de l'Écologie et au ministère de la Cohésion des territoires, rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature.
35. La revue systématique est une méthode d'expertise visant à collecter un maximum de résultats scientifiques en réponse à une question de recherche structurée, en suivant des étapes rigoureuses et prédéfinies. Elle permet de faire un état des lieux des connaissances sur un thème donné, d'en mettre en lumière des lacunes et manques et de mettre en évidence les différences de résultats et de méthodes, au travers de critères explicites et généralisables.
36. Pour ce travail, il a été décidé de se concentrer sur les espaces animales et végétales terrestres (à l'exception de la biodiversité aquatique et des microorganismes).

Réaction du grand témoin

Marc Del Corso

Chef de service *Expertise écologique et paysage*,
Métropole AMP

Marc Del Corso expose sa mission qui consiste en la conservation du patrimoine scientifique, technique et naturel à la métropole. De formation naturaliste, il travaille depuis une quinzaine d'années avec les services de l'aménagement sur la planification de programmations et mise en place des stratégies « éviter, réduire, compenser ». Il souligne la pertinence d'avoir consacré une session de ces journées d'étude aux enjeux de nature en ville et la nécessité que la ville même densifiée soit toujours *vivante* avec d'autres espèces que l'homme, mais aussi *viable* – donc résistante et résiliente – et enfin *vivable/habitable*. Les interventions ont montré à juste titre que l'approche de cette nature en ville ne se limite pas à de la biodiversité. Il revient sur les spécificités de la métropole marseillaise, qui a la chance de compter 50% d'espaces naturels et 25% d'espaces agricoles. Ces espaces naturels représentent des grands supports de biodiversité pour la faune et la flore méditerranéennes. Dans le tissu urbain, les enjeux relèvent de ce qu'on peut qualifier de « biodiversité ordinaire » : la nature doit être fonctionnelle et rendre des services écosystémiques à l'homme, notamment via le support des sols. Il souligne la nécessité d'engager un travail de fond sur la réglementation des sols pour protéger en particulier les sols naturels, qui constituent un patrimoine irremplaçable (un centimètre de sol formé tous les 200/250 ans). Il signale également la richesse de la nature en Méditerranée, dont la diversité empêche de simplement mettre sous cloche les grands ensembles naturels. Ainsi, les espaces agricoles, les espaces périurbains, les jardins font partie à part entière de cette mosaïque qui assure la stabilité de la biodiversité. Au même titre que les espaces méditerranéens, cette métropole est marquée par une présence

ancienne des activités humaines et il faut donc considérer que les espèces aujourd'hui présentes sur ce territoire ont coévolué à côté de l'espèce humaine, elles se sont adaptées, elles ont même été sélectionnées par les activités humaines. La gestion des espaces naturels, le maintien de pratiques pastorales et les aménagements agricoles comme l'irrigation constituent autant d'éléments indispensables au maintien de ce patrimoine naturel.

Il souligne l'intérêt d'avoir sur le territoire de la métropole l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires, qui réunit de nombreux experts en architecture, urbanisme et paysage. Selon lui, un cran de plus pourrait être franchi en envisageant un rapprochement avec l'Institut Méditerranéen de la Biodiversité, dont l'ancien directeur développe un dispositif de partenariat en écologie et environnement notamment avec les collectivités.

Marc Del Corso revient sur la question de la mise en œuvre et de la formation soulignée par Guillaume Pouyanne dans son intervention : les techniciens des collectivités qui travaillent tant dans les services d'aménagement, que d'élaboration des documents de planification, ou d'instruction des permis de construire sont très qualifiés et animés d'une volonté de bien faire, mais ils sont peu aidés par les réglementations des dispositifs de défense des sols. Ils doivent également faire face à des équipes qui portent des projets souvent soutenus par la collectivité et les élus. Il invite à concevoir et porter des dispositifs et règlements de PLU suffisamment forts, clairs et explicites, pour qu'ils puissent être réellement appliqués par les techniciens en charge de leur mise en œuvre, et permettre par exemple de modifier ou refuser des permis de construire.

Table ronde de clôture : de la recherche à l'action

Pour conclure ces journées d'étude en lien avec l'ADN du programme de recherche-action POPSU, chercheurs et acteurs ont été invités à échanger au sein d'une table-ronde intitulée « De la recherche à l'action » construite en deux temps : un premier sous forme de rapport d'étonnement, un second sous forme de perspectives pour l'action. Animée par Guillaume Lacroix, directeur du Programme POPSU-Transitions, elle a fait dialoguer, côté chercheurs, Séverine Bonnin-Oliveira et Hélène Reigner (Aix-Marseille Université) et Jean-Marie Halleux (Université de Liège), côté acteurs Vincent Fouchier (Métropole Aix-Marseille-Provence) et Ludovic Verre (Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance).

Parmi les éléments saillants mis en évidence par les différents interlocuteurs, retenons d'abord **l'intérêt et l'importance du dialogue pluridisciplinaire, du croisement des regards (entre recherche, action, formation et culture) et du décloisonnement des approches sectorielles**. C'est un impératif pour appréhender les réalités complexes auxquelles les territoires et les acteurs sont confrontés, pour réussir l'imbrication des sujets à traiter et pour éviter les solutions simples voire simplistes qui ne répondent qu'à une partie des enjeux. Mais c'est un challenge que d'y parvenir **au-delà du cercle des initiés, notamment du côté des élus et des citoyens**, sur un sujet sensible que chacun perçoit à l'aune de son propre vécu et de sa propre subjectivité au risque parfois de biais et de raccourcis.

Un deuxième élément sur lequel sont revenus les participants à la table-ronde, c'est **l'intérêt d'aborder le sujet de l'intensification par le prisme de l'urbanisme ordinaire**. L'évolution de la ville s'y joue en grande partie, indépendamment des grandes opérations d'urbanisme, indépendamment même parfois de la collectivité publique, générant une intensification par renouvellement urbain orchestré par la promotion immobilière maximisant les droits à construire qui interroge l'habitabilité produite.

Un ensemble de points de tension / de vigilance ont ainsi été mis en évidence par les différents interlocuteurs :

- celui d'abord de **la mixité sociale et de l'abordabilité** pour que la ville intense soit accessible à tous, à l'encontre de ce que produisent aujourd'hui les marchés fonciers et immobiliers ;
- celui ensuite de **l'insertion urbaine et de la qualité des opérations** pour que la ville intense soit désirable et acceptée, loin des résistances qu'elle occasionne actuellement ;
- celui encore de **la place de la nature et du vivant** pour que la ville intense soit vivable et confortable pour tous dans une approche écosystémique qui n'oppose pas espaces urbanisés d'un côté, protégés de l'autre ;
- celui aussi de **la mixité fonctionnelle** qu'il faut renforcer pour rapprocher logements et emplois en interrogeant toutefois l'urbanité ainsi créée ;
- celui enfin de **la traduction de ce nouvel horizon de la fabrique urbaine dans une diversité de réponses à imaginer en fonction des contextes territoriaux**. Plus ou moins favorables à l'intensification, ceux-ci appellent un travail dans la dentelle, loin des solutions préconçues, a fortiori dans une métropole aussi singulière que celle d'Aix-Marseille Provence.

Autant d'éléments qui confirment d'une part le défi à relever pour concilier ces injonctions contradictoires, d'autre part le rôle du monde de la recherche et de l'enseignement en amont, en matière de connaissance et d'expertise.

Du côté des perspectives pour l'action, chercheurs et acteurs ont successivement mis l'accent sur différentes dimensions.

Après être revenues sur le rôle de la recherche pour mettre à jour des controverses et des éléments de dispute scientifique, Séverine Bonnin-Oliveira et Hélène Reigner ont relevé **trois chantiers principaux** :

- **celui de l'observation et des données** d'abord puisque l'important ne semble pas tant de

quantifier des gisements dans l'absolu (les logements vacants par exemple) mais de mieux caractériser, connaître les usages et les potentialités de ces gisements (quels logements vacants à quelles conditions) en vue de définir une stratégie d'intervention, ce qui suppose de changer les choses à observer et les manières de les observer ;

- celui de la traduction dans les instruments de l'action publique à différentes échelles ensuite puisque cette fabrique de la ville renouvelée questionne l'outillage de l'action publique pour mettre en œuvre la stratégie, de la planification à la maîtrise foncière en passant par le subventionnement ou la fiscalité ;

- celui enfin de l'ingénierie de projet dans le contexte de ces nouveaux modes de faire qui font émerger des besoins en matière de participation / concertation, d'opérateurs ensembliers d'échelle intermédiaire (lotissement, zones d'activités...), de facilitateurs en matière d'usages et de gestion.

Du côté des acteurs, Vincent Fouchier et Ludovic Verre ont d'abord relevé **des champs qui restent à interroger par l'ensemble de la communauté apprenante, notamment celui de l'intensité d'usage des bâtiments** (logements comme équipements publics) qui reste un angle mort de l'architecte une fois qu'il a livré le bâtiment, de l'urbaniste qui ne travaille pas à cette échelle... Au-delà, c'est à une **vision prospective** qu'ils

ont appelé, pour envisager les mutations sociétales fortes à l'œuvre sur de nombreux sujets (télétravail, ville à domicile, démobilité, stratégies résidentielles, vieillissement...) et leurs implications sur la manière de projeter l'intensification et notamment d'apporter une réponse adaptée à chaque profil d'habitant. Un troisième chantier qui s'ouvre réside dans la **transformation en politiques publiques des éléments capitalisés** dans le cadre des différents travaux, notamment en matière de traduction réglementaire. Enfin, l'**enjeu de la pédagogie** est fondamental pour partager l'ensemble du matériau constitué à un public de non-spécialistes et permettre son appropriation.

Pour conclure cette table ronde sur le dialogue entre recherche et action, **Jean-Marie Halleux a décalé le regard du contexte franco-français** en présentant l'expérience wallonne de la conférence permanente du développement territorial qui confirme que **la recherche a effectivement un impact sur les pratiques et les systèmes de l'aménagement**. Proche de l'idée de communauté apprenante, il s'agit d'une plateforme multidisciplinaire de recherches, de formations et d'échanges créée par le Gouvernement wallon en 1998 pour interagir avec les autorités wallonnes, tant du côté politique qu'administratif, et contribuer notamment à la formation continue des agents en place face à la complexité des enjeux à l'heure des transitions.

LES DÉFIS DE L'URBANISME ORDINAIRE

