

# Le tiers foncier

## Résistances et négociations aux marges de la ville de Marseille

Marion Serre, sous la direction de Stéphane Hanrot et co-encadrée par Muriel Girard  
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille – Laboratoire Project[s]

*Mots Clés : tiers foncier, appropriation, pratique, habitat précaire, projet, participation*

---

Cette recherche est née d'une interrogation sur les décalages existants entre la forme, le statut de propriété et l'usage du foncier non bâti, à l'origine d'une catégorie d'espaces communément nommés les *délaissés urbains*. Différents auteurs ont cherché à les nommer, les décrire et en analyser les mécanismes. Les résidus (Sitte, 1889), les frontières désertes (Jacobs, 1961), les terrains vagues (Solà Moralès, 1995), les interstices urbains (Tonnelat, 2003), le tiers paysage (Clément, 2004), les espaces intermédiaires (Flamand, 2008) constituent autant de notions renvoyant à des représentations - positives ou négatives - liées au contexte urbain, économique et social de l'époque.

Face à la persistance de ce phénomène, nous nous sommes interrogés sur l'introduction possible d'une nouvelle notion, le tiers foncier, qui permettrait de définir cet état transitoire du foncier échappant aux cadres de la ville normée. Premièrement, le recours à la figure du foncier permet d'orienter davantage les réflexions sur la dimension foncière et juridique des terrains, constituant souvent la face cachée des processus d'urbanisation (Paris, 2000). Deuxièmement, le recours à la figure du tiers souligne l'existence d'un statut intermédiaire du foncier, qui n'est plus « affecté » au sens d'attribuer « une chose [ici, un terrain] à une fonction, un usage précis »<sup>1</sup> et qui n'est pas « désaffecté », au sens de « faire cesser l'affectation d'un immeuble [ou d'un terrain] »<sup>2</sup> et d'en « faire perdre l'intérêt »<sup>3</sup>.

Pour fonder le tiers foncier, nous nous sommes centrés sur une analyse croisée de ses formes, de ses statuts et de ses usages, dans le centre et la périphérie de Marseille. La comparaison nous a permis d'identifier des situations singulières morphologiques, juridiques et d'usages, propres à chacun des contextes ou partagés, en tenant compte de la pluralité des acteurs concernés par les processus de mutation du foncier. Par la construction d'un cadre comparatif, il s'agissait de questionner les corrélations possibles entre les contextes morphologiques et sociaux. Cette analyse, fondée sur le croisement d'une approche intensive (six terrains d'étude) et extensive (à l'échelle de Marseille) a montré que le tiers foncier est le support de différents enjeux, en particulier l'habitat précaire, l'espace collectif et la biodiversité.

Parallèlement, nous nous sommes interrogés sur les rapports de force, les négociations possibles, les stratégies, tactiques et initiatives à l'œuvre dans ces différents contextes et, delà, sur l'introduction de manières d'agir sur le tiers foncier. Pour cela, j'ai opté pour la mise en œuvre de procédures de recherche-action, dont l'analyse des effets dans le temps montre notamment en quoi l'état d'indétermination du foncier peut être propice à l'expérimentation de conduites à projet participatives ou, au contraire, être résistant au projet.

Cette recherche permet ainsi d'identifier le tiers foncier non comme « un vide à remplir par du projet », mais plutôt comme l'un des constituants de la ville d'aujourd'hui, support d'un développement urbain informel qui ne fige pas la parcelle dans une forme pérenne, mais qui la fait évoluer en fonction des actions de transformation mises en œuvre par les citoyens, des décisions prises par les propriétaires et des aléas budgétaires. *In fine*, l'un des enjeux majeurs du tiers foncier consiste à explorer des chemins de traverse qui permettraient le développement de processus d'appropriation - voire même leur accompagnement - sans pour autant contribuer à la réduction des marges de manœuvres des citoyens.

---

<sup>1</sup> Définition du CNRTL, sur <http://www.cnrtl.fr/definition/affecter>, consulté le 18.03.13

<sup>2</sup> Définition du CNRTL, sur <http://www.cnrtl.fr/definition/désaffecter>, consulté le 18.03.13

<sup>3</sup> *Ibid.*