Le tiers foncier. Nouvelle catégorie d'appréhension de l'envers de la planification

Article

Marion Serre

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/2424>

DOI : 10.4000/craup.2424

ISSN : 2606-7498

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Marion Serre, « Le tiers foncier. Nouvelle catégorie d'appréhension de l'envers de la planification », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], Actualités de la recherche, mis en ligne le 15 septembre 2019, consulté le 13 mai 2020. URL : <http://journals.openedition.org/craup/2424> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.2424>

Ce document a été généré automatiquement le 13 mai 2020.

Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

Le tiers foncier. Nouvelle catégorie d'appréhension de l'envers de la planification

Article

Marion Serre

Introduction

- 1 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 résidus¹, les frontières désertes², les terrains vagues³, les interstices urbains⁴, le tiers paysage⁵, les espaces intermédiaires⁶ 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, cet article propose une nouvelle catégorie d'appréhension de l'envers de la planification : le *tiers foncier*. Par le recours à la figure du tiers, il s'agit de souligner l'existence d'un état transitoire du foncier, à la fois improductif et échappant aux cadres de la ville normée.
- 2 La recherche présentée ici part ainsi du constat suivant : celui de la persistance d'un foncier considéré improductif dans la trame foncière productive des territoires urbanisés. Dans un premier temps, nous montrerons que la représentation de l'espace « productif/improductif » est issue du modèle économique néolibéral et capitaliste dont nous avons hérité et dans lequel nous évoluons, fondé sur la mise en tension de deux sources de pouvoir : la propriété publique (l'État) et la propriété privée. Nous verrons notamment que la définition du foncier improductif pose question du point de vue formel, social et juridique : s'agit-il d'anomalies urbaines ou, au contraire, d'exceptions opportunes ?

- 3 Conçu comme un outil de réflexion et d'analyse, le modèle du tiers foncier permettra d'apporter des éléments de réponse à cette question, notamment en caractérisant les composantes du foncier (forme, statut de propriété, usages) et en renseignant les facteurs sociaux, politiques, économiques et symboliques auxquels elles sont subordonnées. Nous verrons notamment de quelle manière ce modèle permet d'identifier les singularités morphologiques, juridiques et/ou d'usages à l'origine de l'état de tiers foncier observé.

Foncier productif *versus* foncier improductif

- 4 Tout d'abord, il s'agit d'analyser les effets de la propriété – en particulier la marchandisation, le morcellement et la dérégulation du foncier – trois processus étroitement liés. La marchandisation du foncier, entendue comme l'effacement progressif de la valeur d'usage au profit de la valeur d'échange⁷, a notamment contribué à son morcellement, c'est-à-dire à la division des sols en plusieurs morceaux à vendre et à acheter, dont une partie est productive et l'autre improductive.

Effets de la propriété : marchandisation, morcellement et dérégulation

Les espaces improductifs : produits de la politique capitaliste

- 5 Succédant à la monarchie absolue, le droit de propriété a été défini dans le Code civil (ou Code Napoléon) en 1804 comme « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue à condition de respecter les lois et règlements en vigueur » (art. 544). En plus du Code civil, Napoléon a lancé la création d'un cadastre, afin d'estimer la valeur de ces biens fonciers et de déterminer le montant des taxes d'imposition. Le cadastre est ainsi le premier document cartographique représentant les limites des propriétés foncières et leurs propriétaires. Suite à la Révolution, le simple usager du sol devient alors un « citoyen-propriétaire, petit monarque de son terrain » qui, par conséquent, correspond à une valeur marchande et devient un bien économique à acheter, découper, exploiter, vendre⁸.
- 6 L'instauration du droit de propriété marque le point de départ de la marchandisation des sols et, en conséquence, de la création des marchés fonciers qui conditionnent l'actuelle répartition de la population sur les territoires. L'économiste et urbaniste Joseph Comby a notamment montré que la valeur économique d'un terrain n'est pas conditionnée par l'offre, mais par la demande, qui est elle-même déterminée par les droits s'exerçant sur le terrain⁹. Par exemple, un terrain inconstructible qui deviendrait constructible à la suite d'un changement de règles dans le plan local d'urbanisme verra le nombre d'acquéreurs intéressés augmenter et vaudra beaucoup plus cher qu'avant. Pour l'expliquer, Comby a montré que les prix du foncier se forment selon différentes logiques, à l'origine de marchés fonciers spécifiques. La valeur de la production potentielle du terrain, la possibilité de construire, la plus-value espérée constituent autant de facteurs agissant sur la formation de la valeur du foncier. Selon lui, il y aurait six marchés fonciers principaux¹⁰ : l'espace naturel¹¹ acheté comme bien de production (terrain agricole), l'espace naturel acheté comme bien de consommation (terrain de chasse), l'espace naturel acheté comme matière première (terrain brut), les nouveaux

terrains à bâtir (terrain brut transformé), les vieux terrains à recycler (démolition/reconstruction) ainsi que les droits à bâtir achetés dans les tissus existants (division d'une propriété en volume).

- 7 Le sol est donc divisé en parcelles, entrant dans ces différents types de marchés et dont la rentabilité fluctue en fonction des droits qui s'y exercent. Cependant, sa démonstration le conduit à souligner l'existence d'une catégorie échappant à ces logiques mercantiles : les « terrains à valeur négative ». Ceux-ci représentent le revers du foncier productif et rentable, caractérisés par l'absence de profit. Ces espaces constituent un important gisement foncier, qui reste en grande partie impensé et négligé par les politiques publiques. Prenons l'exemple des infrastructures. Si la voie ferrée ou autoroutière est productive et rentable, ses abords font précisément partie de cette catégorie « hors marché » des terrains à valeur négative, du fait de la proximité de l'infrastructure, mais aussi du morcellement du territoire de par l'installation même de l'infrastructure. De cet urbanisme fonctionnel naissent en réalité de nombreuses parcelles ou unités foncières improductives, dont les propriétaires ne savent pas envisager les possibilités de mutation. Forts de ce constat, le tiers foncier ferait ainsi partie des terrains à valeur négative, en tant que foncier non bâti dont le statut est indéterminé.

Un double processus : marchandisation des sols et morcellement parcellaire

- 8 La marchandisation des sols s'accompagne d'un deuxième phénomène, renforçant cette dualité entre productivité et improductivité de l'espace : le morcellement parcellaire. Les grandes propriétés ont été subdivisées entre différents particuliers et, depuis la Révolution, ce processus de morcellement n'a cessé de croître. La lecture historique des plans de quartiers de différentes villes montre que le phénomène n'est pas propre à la France et qu'il n'est pas que le produit de la Révolution française, mais bien de la montée en puissance du modèle capitaliste.

Figure 1. Exemple d'organisation et de division des sols

Aldo Rossi, *L'architecture de la ville*, Gollion (CH), Infolio, 2016 [1966], pp. 199 et 201.

- 9 Si le morcellement parcellaire est un processus commun à la majorité des villes européennes, la France est souvent considérée comme la « championne d'Europe », comptant plus de 80 millions de parcelles¹². L'un des effets du morcellement est la création d'espaces improductifs et non rentables, tels que les abords d'infrastructure cités précédemment, mais également la création de parcelles inaccessibles ou trop petites pour être utilisées. Par exemple, la ville de Marseille compte 1 631 microparcelles dont la surface est inférieure ou égale à 10 mètres carrés sur un total de 117 048 parcelles¹³.
- 10 Dès le milieu du XIX^e siècle, les théoriciens de la ville avaient commencé à lancer l'alerte sur les effets de la propriété. Dès 1889, Camillo Sitte dénonçait les effets négatifs de la spéculation immobilière sur l'aménagement du territoire, en particulier la propension au morcellement parcellaire. Il mettait principalement en avant les effets négatifs sur l'esthétique de la ville, mais son propos démontrait aussi, entre les lignes, la production d'espaces improductifs et non rentables, issus d'une conception capitaliste et fonctionnaliste de la ville :

Dans l'urbanisme moderne, la relation entre les surfaces bâties et les surfaces vides s'inverse littéralement. Autrefois, les espaces vides (rues et places) constituaient une totalité close dont la forme était déterminée en vue de l'effet qu'il devait produire. Aujourd'hui, on découpe des parcelles à bâtir sous la forme de figure régulières, et ce qui reste est baptisé rue ou place. Autrefois, toutes les inégalités disgracieuses disparaissaient à l'intérieur des surfaces bâties. Aujourd'hui, dans la composition des plans d'aménagement, tous les résidus et recoins irréguliers deviennent des places¹⁴.
- 11 Aujourd'hui, ces résidus et recoins irréguliers sont souvent qualifiés de *délaissés urbains* et sont devenus l'un des problèmes majeurs du foncier : la « dérégulation foncière¹⁵ ».

La « dérégulation foncière », caractérisée par un décalage entre la réalité et les droits qui s'exercent sur les terrains, est l'inévitable revers de la « régulation foncière », c'est-à-dire de l'adéquation entre les droits et la réalité d'usage des terrains¹⁶.

Entre dérégulation et régulation foncière : quelles équations ?

- 12 Le juriste et politologue Jean-François Tribillon montre que la maîtrise de l'évolution de l'occupation des sols est fondée sur cette dynamique de « division/affectation » des sols, c'est-à-dire « diviser la ville en zones distinctes qui reçoivent des affectations différentes¹⁷ ». Selon cette logique, chaque parcelle est affectée à un propriétaire et à un revenu cadastral, déterminé par les usages de la parcelle.
- 13 Idéalement, les différents outils mis en place (notamment les PLU) devraient être les garants de la régulation foncière. Pourtant le morcellement parcellaire et la production d'espaces improductifs qui en découle, sont encore aujourd'hui restés des problèmes conséquents. Pourquoi cette persistance ? Examiner le rapport entre le nombre de parcelles relevant du domaine privé et celui relevant du domaine public en prenant pour exemple la ville de Marseille s'avère éclairant. Plus de 65 % des parcelles de la ville appartiennent à des « personnes morales privées », des « personnes physiques » ou des « personnes privées » et relèvent, par conséquent, du domaine privé¹⁸. Le rapport de force est manifeste : la majorité des sols sont gérés par le secteur privé. Face à ce constat, de nombreux auteurs ont dénoncé les difficultés à mettre en œuvre des politiques foncières publiques pour un développement cohérent et efficace des villes. Parmi eux, l'économiste Vincent Renard soutient que le problème foncier, en particulier en France, n'est ni économique, ni juridique, mais politique. Il se situe au croisement de la dictature du texte et de la dictature du parcellaire, aussi appelé le *propriétarisme*.
- 14 Le processus de privatisation des sols observé se superpose donc à des tentatives de régulation et de réglementation de l'État français. De fait, la régulation foncière apparaît comme une équation difficile à résoudre entre marchandisation des sols, morcellement parcellaire et privatisation croissante du foncier. La combinaison de ces trois processus conduit plutôt à la multiplication des situations de dérégulation foncière – de décalage entre les droits qui s'exercent sur un terrain et la réalité d'usage, en l'occurrence à la production d'un foncier résiduel et improductif : le tiers foncier.

Foncier improductif : anomalie ou exception opportune ?

Des anomalies qui s'avèrent parfois coûteuses

- 15 Comme le précise Comby, il s'agit de terrains « à valeur négative ». Ils ne produisent pas de richesse, au contraire, ils coûtent à leurs propriétaires. Les premières causes de ce coût sont la taxe d'imposition et le coût d'entretien du terrain, pour le maintenir en état. Sur ce point, les propriétaires privés comme publics préfèrent souvent rester discrets. Si leurs terrains ne font pas l'objet d'appropriations illégitimes et qu'ils ne sont pas mis en demeure par des tiers (pouvoirs publics ou riverains) pour une remise en état, les propriétaires les laissent sans mode de gestion particulier. Cela s'explique en partie par la conception française de la propriété : il s'agit avant tout du *droit* de jouir et de disposer de son bien et non pas d'un *devoir* d'entretien et de gestion de ce bien (art. 544 du Code civil). Bien que certains articles du Code de l'urbanisme français

permettent de contraindre les propriétaires à remettre en état et entretenir leur bien, ils ne concernent que des situations spécifiques comme celles des ensembles commerciaux, des ouvrages ou encore du paysage et de la qualité de vie par exemple¹⁹.

- 16 Si le foncier improductif reste invisible et ne suscite pas de mobilisation particulière des pouvoirs publics ou des riverains, les propriétaires privés et publics peuvent ainsi laisser leur bien sans mode de gestion, c'est-à-dire avec peu (voire pas) de coût d'entretien. Dans certains cas et sous des conditions particulières, il est même possible pour les propriétaires privés de recourir au droit de délaissement (Code de l'urbanisme, art. L230-1). Cependant, ce droit ne s'exerce que dans des situations précises, notamment en cas de changement d'affectation du foncier pour cause d'établissement d'emplacements réservés ou de zones d'aménagement concerté par exemple. On observe ainsi que le Code civil et le Code de l'urbanisme sont les garants du droit de jouir et de disposer d'un bien mais également de le délaisser le cas échéant. En revanche, les deux codes restent plus discrets concernant les devoirs d'entretien et de gestion du foncier.

De l'exception juridique à l'espace ressource

- 17 Comme souligné précédemment, la législation française s'avère dense et complexe. Elle est effectivement constituée de près de soixante-dix Codes, sans compter les annexes. Parmi ceux-ci, certains apportent des compléments au Code civil et au Code de l'urbanisme, notamment concernant les obligations de gestion et d'entretien du foncier. Par exemple, le Code général des collectivités territoriales spécifie que :

Faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, **pour des motifs d'environnement**, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure. (Code général des collectivités territoriales, art. L2213-25)

- 18 Bien qu'établissant des obligations d'entretien pour les propriétaires, les extraits des articles cités semblent toujours s'appliquer dans des cadres spécifiques et ne nomment pas explicitement ce type de foncier. Comme le démontrait l'urbaniste Romain Paris et les philosophes Patrick Degeorges et Antoine Nochy, il n'existe pas en France une véritable « législation du délaissé ». Ce foncier, en dehors des marchés et des normes, reste donc peu perceptible, d'autant plus qu'il n'apparaît pas dans les principaux documents d'urbanisme. Sur le papier, il est affecté à l'une des treize classes d'usage citées précédemment (bois, carrières, chemins de fer, eaux, jardins, landes, prés, sol, terrains à bâtir, terrains d'agrément, terres, vergers, vignes) et à un propriétaire, même si ces affectations ne correspondent pas à la réalité d'usage de ces terrains. Les points noirs de l'urbanisme sont ainsi « réglementairement » gommés²⁰.
- 19 Fort de ce constat, l'introduction d'un nouvel outil conceptuel, le *tiers foncier*, permet avant tout de désigner ce foncier « hors norme », mais aussi de mettre au jour ces situations particulières, d'en révéler les faiblesses et les atouts.

Le recours aux figures du tiers et du foncier comme nouveau prisme d'analyse

- 20 Cette partie s'attache à la construction d'un modèle théorique du foncier et démontre l'intérêt du recours aux figures du tiers et du foncier en regard d'autres notions, attachées à l'espace, et fondées à partir de la figure du tiers, telles que le tiers espace et le tiers paysage.

Construction d'un modèle théorique du foncier

Morphologie, statut juridique et usages

- 21 Par définition, le foncier constitue « un bien-fonds²¹ », c'est-à-dire une « propriété comprenant le sol et tout ce qui en dépend en superficie et en profondeur²² ». Le foncier a donc une forme propre et se définit principalement par son statut juridique : à qui appartient-il et à quelles règles législatives est-il soumis ? Ces deux aspects, la propriété et la législation, sont étroitement liés. En effet, la possession d'un terrain n'équivaut pas à la possession d'un objet : la propriété foncière est plutôt déterminée par les droits qui s'exercent sur le sol que par l'appartenance du terrain à son propriétaire²³. Le foncier peut donc être défini par trois caractéristiques principales : sa morphologie, son statut juridique et ses usages.

Figure 2. Modèle théorique du foncier

© Marion Serre

- 22 Ces trois caractéristiques peuvent elles-mêmes être décomposées. Du point de vue morphologique, le foncier peut être de deux types : bâti ou non bâti. Ensuite, différents

critères le caractérisent, tels que la surface, la topographie, la localisation, la nature du sol, etc. Au plan du statut juridique, la propriété relève du domaine privé ou du domaine public, c'est-à-dire que toute parcelle appartient à un propriétaire public (État, région, commune, etc.) ou à un propriétaire privé (personne physique, copropriété, etc.).

- 23 Enfin, l'usage d'un terrain renvoie à la fonction qui lui est attribuée par la législation et les documents d'urbanisme en vigueur, mais également à un ensemble de pratiques correspondant ou non à cette fonction. Les fonctions à attribuer aux terrains sont principalement déterminées par deux documents d'urbanisme : le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui fixe les orientations générales d'aménagement à l'échelle intercommunale et le Plan local d'urbanisme (PLU) qui détermine les règles d'occupation des sols à l'échelle de la parcelle.
- 24 Idéalement, chaque parcelle correspond à une fonction qui relève de l'habitat, de l'économie ou de la mixité fonctionnelle. Cependant, en dehors de l'usage défini par la réglementation, l'espace est aussi le support de pratiques diversifiées qui peuvent s'inscrire ou non dans la norme établie. Peuvent alors être distinguées les pratiques formelles (qui se développent dans le respect de la règle) des pratiques informelles (qui se développent en marge de la règle). Le recours à la dualité formel/informel permet de faire référence au cadre réglementaire et institutionnel tout en dépassant la dualité légal/illégal. En effet, les pratiques dites informelles se développent hors-cadre, mais ne sont pas systématiquement illégales.

Valeur économique et orientations politiques

- 25 Pour être complet, ce modèle théorique du foncier est subordonné à deux facteurs incontournables : l'économie et les orientations politiques nationales et locales. En effet, tout terrain s'inscrit dans l'un des marchés fonciers mentionnés précédemment et correspond à une valeur²⁴. Cette valeur globale dépend de différents facteurs, qui ont fait l'objet de nombreuses études. Parmi celles-ci, les travaux du professeur de sciences économiques Jean-Jacques Granelle et de ceux, plus récents, de Joseph Comby ont permis d'identifier trois facteurs influant sur le prix du foncier, liés aux caractéristiques morphologiques, juridiques et d'usage du foncier :
- la valeur de contexte varie en fonction de la localisation, la surface, le dimensionnement du terrain, son ensoleillement, sa topographie, etc.
 - la valeur juridique varie en fonction des droits qui s'exercent sur le terrain : constructibilité, préemption, zonage PLU, etc.
 - la valeur d'usage varie en fonction de ce que le terrain rapporte à son propriétaire.
- 26 Cette lecture simplifiée de la valeur du foncier permet d'approcher les logiques de formation de la valeur, mais peut également lisser certaines problématiques. Dès le début du XX^e siècle, Maurice Halbwachs compte parmi les premiers à avoir montré que la valeur du foncier ne pouvait effectivement pas se résumer aux aspects physiques, techniques et réglementaires des terrains. Contrairement à ses contemporains anglosaxons, Halbwachs s'interroge sur les facteurs psychosociologiques pouvant influencer sur la valeur du foncier. Ses recherches ont progressivement montré que c'est la *valeur d'opinion* qui détermine la valeur d'un terrain. Celle-ci n'est effectivement pas définie par des besoins réels, mais par l'idée qu'on s'en fait²⁵.

- 27 Outre l'économie, les orientations politiques constituent la dernière couche ayant un impact sur les processus de mutation du foncier. Comme le montre Edgar Pisani, l'ensemble des caractéristiques du foncier (économiques, morphologiques, juridiques et sociales) dépend des politiques ayant marqué notre société et de celles qui sont actuellement menées²⁶.
- 28 De même que pour la valeur économique, les orientations politiques ont été décomposées de manière simplifiée en trois champs principaux, influant sur les dynamiques foncières :
- la politique d'aménagement détermine les actions ou opérations d'aménagement à mener sur le territoire et, à une échelle plus fine, sur le foncier. Il s'agit de la mise en œuvre d'*entreprises de changement urbain*, qui s'articulent à la politique sociale affichée par les pouvoirs publics²⁷.
 - La politique sociale détermine l'ensemble des actions et des opérations à mener pour améliorer les conditions de vie des citoyens. Elle se décline selon différents domaines, tels que la rénovation urbaine, l'insertion professionnelle, la santé, le sport, la culture, l'éducation, etc.
 - La politique de gestion des pouvoirs publics influe sur leur capacité à mettre en œuvre des politiques d'aménagement et des politiques sociales. De manière évidente, plus les pouvoirs publics seront propriétaires et gestionnaires du foncier, plus ils seront en capacité d'en maîtriser les transformations. Réciproquement, plus le foncier appartiendra à une multitude de propriétaires privés, plus les opérations d'aménagement seront hétérogènes et plus il sera complexe d'assurer une logique d'ensemble.
- 29 Le modèle du foncier proposé permet, en décomposant de manière simplifiée l'ensemble de ses caractéristiques et des facteurs influant sur celui-ci, d'élaborer une représentation schématique des logiques de fabrication de l'urbain. À présent, il s'agit de montrer concrètement comment s'articule l'ensemble de ces différentes caractéristiques et en quoi elles peuvent être à l'origine de différents états du foncier.

Les états du foncier : situation régulée ou tiers foncier ?

- 30 Tout terrain fait partie d'un cycle de production et de consommation de l'espace, au cours duquel il traverse différents états, constitutifs de son histoire. Si chacune des composantes de notre modèle du foncier est clairement déterminée et que les droits qui s'exercent sur les terrains, les possibilités offertes par sa morphologie et les usages présents sont en adéquation, alors le foncier est dans une *situation régulée*. Son état est maîtrisé grâce à l'ensemble des règles juridiques et urbanistiques mises en œuvre, garantes de la régulation foncière. Par exemple, un foncier de propriété publique, dont la fonction serait d'être un terrain d'agrément, dont la forme serait appropriée (rectangulaire, surface suffisante, plane) et dont les pratiques seraient sportives (football, basketball, course...) est un foncier en *situation régulée*.
- 31 À l'inverse, lorsque l'une des composantes du modèle est indéterminée et/ou qu'il y a un décalage entre les droits qui s'exercent sur les terrains, les possibilités offertes par sa morphologie et les usages présents, alors le foncier n'est plus dans une situation régulée, mais dans une *situation singulière*. Son état ne correspond plus aux règles juridiques et urbanistiques en vigueur et il devient significatif d'un processus de dérégulation foncière.

32 Le foncier en situation régulée a donc une « carte d'identité » complète, précisant sa forme, son statut juridique et ses usages. Ainsi, il entre clairement dans les cases prédéfinies de notre modèle : « foncier public », « foncier privé », « foncier affecté à telle fonction », etc. À l'inverse, la carte d'identité du foncier en situation singulière comporte des variables indéterminées, touchant à ses caractéristiques morphologiques, à son statut juridique et/ou à ses usages. Ce foncier ne peut donc plus être clairement qualifié par ses attributs et, de fait, n'entre plus dans les cases précédemment citées. En fonction de la variable touchée (morphologie, statut juridique, usage), différentes situations peuvent être identifiées :

- Les situations morphologiques singulières. Par exemple, un terrain constructible dont le sous-sol est instable (nappe phréatique, galeries...), entraîne une hausse du coût de construction (valeur de contexte). Le terrain entre alors dans une situation d'entre-deux (ni constructible, ni inconstructible).
- Les situations juridiques singulières, comme dans les cas d'absence de propriétaire (biens sans maître), de situations de riveraineté (inadéquation entre la limite de propriété sur le cadastre et la réalité morphologique) ou de multipropriété (certaines parcelles appartiennent à une multitude de propriétaires qui doivent s'accorder pour transformer chacune des parcelles).
- Les situations d'usage singulières, caractéristiques d'un décalage entre la fonction initialement affectée et les pratiques. Par exemple, les occupations informelles lorsqu'un terrain devient le support d'un usage non maîtrisé par son propriétaire (juridiquement appelées « occupation sans droit ni titre »).

33 Ces différentes situations ne sont pas toujours isolées et peuvent se combiner. Par exemple, un terrain inconstructible en raison de ses caractéristiques morphologiques (type 1) peut, de par son état de latence, devenir le support de pratiques informelles (type 3). Dans cet exemple, le foncier est donc dans une situation morphologique singulière, à laquelle s'ajoute une situation d'usage singulière. Ces quelques exemples montrent les grandes oppositions dialogiques soulevées par ces situations singulières : un foncier ni constructible ni inconstructible, un foncier ni affecté à une fonction précise, ni désaffecté (dépourvu de tout usage), un foncier n'appartenant ni aux uns, ni aux autres, ou encore un foncier oscillant entre temps de latence et temps d'activités informelles.

34 Ces situations singulières sont significatives d'une perte ou d'une absence de valeur des terrains, qui entrent alors dans la case des terrains à valeur négative de Comby. Dans la trame normée du cadastre, ce foncier apparaît alors comme un « entre-deux », pris dans la maille du foncier régulé et productif.

Le « tiers » : du langage ordinaire à la conceptualisation

Montée en puissance de la notion

35 Pour exprimer cet état d'entre-deux, le recours au troisième type – le tiers foncier – est apparu fécond à plusieurs titres. La figure du tiers fait tout d'abord référence à « ce qui vient en troisième position²⁸ ». Elle était avant tout utilisée pour qualifier une personne qui se positionne entre deux autres (tiers opposant²⁹, 1585 ; tiers-acquéreur³⁰, 1752 ; tiers expert³¹, 1765 ; tiers porteur³², 1832). Lors de la Révolution française, la notion est pour la première fois élevée au niveau de concept par Emmanuel-Joseph Sieyès, qui

rassemblait l'ensemble des hommes n'appartenant ni à la noblesse, ni au clergé, sous le même vocable, le tiers état :

Qu'est-ce-que le tiers état ? Tout.

Qu'a-t-il fait jusqu'à présent ? Rien.

Qu'aspire-t-il à devenir ? Quelque chose³³.

- 36 Dès lors, la notion de tiers n'est plus seulement utilisée pour qualifier la position d'une personne par rapport à deux autres, mais aussi pour nommer une partie de la société française. Cette montée en puissance du concept de tiers s'est également manifestée en 1952, avec l'apparition du terme « tiers-monde ». De même que la notion de tiers état avait pour objectif de reconnaître et de faire exister une partie de la société, celle de tiers-monde permettait à son inventeur, Alfred Sauvy, de renverser la représentation bipartite du monde (USA/URSS) et de rappeler l'existence de l'ensemble des autres pays : « de ceux que l'on appelle, en style Nations Unies, les pays sous-développés³⁴ ».
- 37 L'analyse du « tiers au Tiers » d'André Berten revient sur l'évolution de ce terme du langage ordinaire (le tiers), qui s'est progressivement élevé au niveau de concept (le Tiers). Selon lui, si le « tiers » utilisé dans le langage ordinaire désigne avant tout une personne, le « Tiers » en tant que concept permet un élargissement, en particulier par la désignation de la fonction de la personne, du groupe ou de la situation³⁵.
- 38 Il se crée ainsi une sorte de jeu de langage autour du Tiers, en particulier dans différents champs des sciences sociales. Dans le domaine de l'urbain, deux concepts majeurs ont été fondés à partir de cette notion : le tiers espace et le tiers paysage³⁶. Théorisée par Gilles Clément, la notion de tiers paysage permet de qualifier des espaces très différents, mais dont la caractéristique commune réside dans la capacité de leurs formes et de leurs natures de sol à accueillir une faune et une flore diversifiées (biodiversité). La clarté de la notion et sa définition unique lui ont permis de devenir un concept *opératoire*, dans le sens où il est devenu le socle de différents projets urbains et paysagers (l'île de Derborence du parc Matisse à Lille ou encore le projet de parc du Tiers paysage à Tijuana, au Mexique). Le tiers paysage est ainsi devenu une notion manifeste, défendant le droit au non-aménagement et inversant de fait les représentations négatives liées aux délaissés urbains. Si la définition du tiers paysage est unique, le tiers espace a, à l'inverse, fait l'objet de multiples réflexions et été caractérisé selon trois sens différents³⁷.

Le tiers espace : une notion, trois définitions

- 39 Le sociologue Jean Rémy utilise le tiers pour décrire et analyser les espaces de transition entre deux centres. Il montre que l'espace *entre* ces centres constitue une mise à distance nécessaire, permettant à chacune des entités spatiales d'affirmer leurs identités respectives³⁸.
- 40 Il utilise ainsi la notion de tiers espace pour mettre en évidence d'autres ressources que celles des lieux de centralité à partir desquels s'organisent la majorité des échanges. Il s'agit donc d'un outil conceptuel croisant l'analyse des pratiques sociales et des logiques de développement urbain.

Figure 3. Le tiers espace selon J. Rémy (1996)

© Marion Serre

- 41 En 1990, le sociologue Jean Viard utilise le tiers espace pour mettre en question les relations entre l'homme et la nature. Il invite ses lecteurs à penser la nature comme une invention historique. Initialement tenue à l'écart de l'activité des hommes, elle est progressivement devenue un objet de culte, en particulier suite à la création du premier parc national (Central Park) en 1872 aux États-Unis. La nature devient alors un troisième espace entre ville et campagne³⁹.
- 42 Viard considère la nature comme un lien entre la ville et la campagne. Le tiers espace devient un outil conceptuel significatif de l'inversion des dynamiques urbaines : la ville ne se développe plus au cœur d'un environnement naturel, elle est devenue une part du territoire à préserver et à valoriser.

Figure 4. Le tiers espace selon J. Viard (1990)

© Marion Serre

- 43 Plus récemment, le géographe Martin Vanier s'est appuyé sur ces différents travaux pour donner un troisième sens au tiers espace, situé entre la ruralité et l'urbanité⁴⁰. Il utilise le tiers pour dépasser l'opposition dialogique urbain/rural et la rendre plus riche

de sens. Pour l'auteur, le périurbain renvoie à un « sous-produit de l'urbain⁴¹ », principalement défini par des statistiques (déplacements domicile-travail, densité, démographie). Selon lui, la notion de périurbain lisse les problématiques, alors que celle du tiers espace laisse une plus grande liberté d'appréciation. Le tiers espace met au jour des territorialités nouvelles, supports d'échanges sociaux et économiques passant inaperçu dans les dynamiques de métropolisation. Ainsi, Vanier fait une proposition conceptuelle croisant les enjeux sociaux, spatiaux et politiques contemporains pour mettre en débat les représentations habituelles du périurbain.

Figure 4. Le tiers espace selon M. Vanier (2000)

© Marion Serre

- 44 Ces trois définitions du tiers espace, bien que de sens différents, ont des dénominateurs communs :
- le tiers espace est un espace de transition entre deux autres types d'espace,
 - le tiers espace met en relation des dynamiques sociales et spatiales,
 - le tiers espace décrit et met au jour des mutations contemporaines. La notion a donc évolué en fonction de celles-ci (centralité, nature, périurbain).
- 45 Rapporté au foncier, l'utilisation du tiers apparaît légitime. De même que le tiers espace, le tiers foncier est un outil conceptuel dont les objectifs sont :
- d'identifier un état transitoire du foncier,
 - d'analyser les décalages entre ses caractéristiques morphologiques, sociales et statutaires,
 - de rendre compte des formes de mutation contemporaines du foncier.
- 46 Ainsi, le modèle du tiers foncier s'inscrit dans la lignée des réflexions menées sur le tiers espace, mais s'en distingue fondamentalement par son objet et son échelle. Premièrement, les définitions du tiers espace n'analysent pas spécifiquement le statut juridique des espaces concernés. Les analyses croisent principalement les dimensions sociales et spatiales, en les inscrivant de manière plus ou moins forte dans leur contexte politique (M. Vanier). Deuxièmement, si la notion d'espace peut renvoyer à une région comme à un square, le terme foncier situe la réflexion au niveau du sol, plus spécifiquement à l'échelle de la parcelle et du cadastre. Le tiers foncier est donc plus spécifique que les trois définitions données du tiers espace.

Conclusion : la dimension prospective du tiers foncier

- 47 Ce modèle théorique a également été éprouvé en situation concrète à Marseille, dans le cadre de recherche-actions menées sur le long terme⁴². À titre d'exemple, l'un de ces processus de recherche-action mené s'est inscrit dans le cadre d'un projet de remise en service d'une voie ferrée, située entre deux grands ensembles (682 et 181 logements chacun), générant du foncier résiduel de part et d'autre, dont aucun des acteurs ne souhaite assurer la gestion.
- 48 Désaffectée depuis 1995, la voie ferrée s'était progressivement transformée en espace piéton, assurant la liaison entre les deux cités et permettant aux habitants d'accéder aux services de proximité (écoles et commerces). À l'annonce du projet par le propriétaire de l'emprise foncière (SNCF-Réseau), les habitants se sont fortement mobilisés contre sa remise en service. En 2012, les tentatives d'implication des acteurs locaux par les acteurs institutionnels se sont soldées par des incompréhensions et le blocage de toute possibilité de négociation entre les acteurs. Sur la base de ces observations effectuées en 2013, nous avons proposé aux acteurs institutionnels de travailler sur le terrain avec les acteurs sociaux locaux, en particulier les écoles. Engagée dans l'association étudiante Graines d'archi (rattachée à l'ENSA-Marseille – créée en 2013), ayant pour but de sensibiliser les jeunes à l'environnement, au territoire et à l'architecture, nous avons constitué une équipe d'étudiants et de jeunes architectes afin d'élaborer des ateliers avec l'école primaire de Saint-Louis Consolat. Dans ce cadre, les enfants devaient réfléchir aux transformations possibles de leur territoire, en particulier des abords de la voie ferrée, pour prendre conscience de leur capacité à construire, à exprimer, puis à communiquer une idée. Par ce biais, il s'agissait de mettre en évidence des besoins et observer si ce travail collectif favorisait l'échange d'informations avec les proches des enfants, dans l'objectif de créer un réseau d'acteurs locaux autour du projet de transformation du tiers foncier.

Figure 6. Voie ferrée délaissée, source SNCF, 2009

© Marion Serre

Figure 7. Maquette réalisée lors des ateliers pédagogiques, 2014

© Marion Serre

- 49 Les projets conçus lors de l'atelier pédagogique, le rapprochement de l'architecte de SNCF-Réseau et des structures sociales au cours de ces nouvelles réunions, ainsi que l'annonce du budget mis à disposition par SNCF Réseau pour l'aménagement du tiers

foncier, ont conduit à l'élaboration d'un projet artistique porté par le centre social, en partenariat avec trois autres associations actives sur le quartier, dont Graines d'archi. Le projet de fresque sur les panneaux acoustiques de la voie a été réalisé par une centaine de jeunes, encadrés par les associations et trois artistes.

Figure 8. Présentation des maquettes au centre social, 2014

© Marion Serre

Figure 7. Fresque réalisée, 2015

© Marion Serre

- 50 La réalisation de la fresque *in situ* a contribué à la visibilité de l'action dans le quartier, à la participation ponctuelle de certains habitants et, de fait, à la constitution d'un espace public en tant qu'espace d'interactions. Cette action met ainsi en évidence que le tiers foncier, initialement espace de résistance, s'est progressivement transformé en lieu d'expérimentation, validant ainsi l'hypothèse posée du tiers foncier comme lieu de négociation, de résistance et/ou de dernier recours les acteurs.
- 51 Ainsi, les aller et retour entre les deux approches (théorie et empirie) ont montré que le tiers foncier permet de décrire, expliquer et comprendre une situation réelle et de la théoriser. Les processus de recherche-action menés ont notamment apporté la preuve que la production urbaine a besoin de s'appuyer sur d'autres formes de projection. Le tiers foncier, en tant qu'espace imprévu, est ainsi loin d'apparaître comme une somme d'espaces clandestins à re-planifier, mais plutôt comme l'un des constituants de la ville contemporaine : le support d'un développement urbain informel, qui ne fige pas l'espace dans une forme pérenne, mais qui le fait évoluer en fonction des actions de transformation mises en œuvre par les citoyens⁴³.

BIBLIOGRAPHIE

André Berten, « Du tiers au Tiers », in Jean-Pierre Lebrun et Elisabeth Volckrick (dir.), *Avons-nous encore besoin d'un tiers ?*, Ramonville Saint-Agne, Erès, 2005, pp. 39-60.

Gilles Clément, *Manifeste du tiers paysage*, Paris, Sens&Tonka, 2014.

Joseph Comby, *Comment fabriquer la propriété ?*, 1995, [en ligne] <http://www.comby-foncier.com/fabrication.pdf>, page consultée le 6 juin 2016.

Joseph Comby, *Les logiques contradictoires du portage foncier*, 2003, [en ligne] <http://www.comby-foncier.com/logiquesportage.pdf>, page consultée le 6 juin 2016.

Joseph Comby, « Les six marchés fonciers », *Revue du Crédit foncier*, 2003, [en ligne] <http://www.comby-foncier.com/sixmarches.pdf>, page consultée le 6 juin 2016.

Yankel Fijalkow, *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 2011.

Amélie Flamand, *L'invention des espaces intermédiaires*, thèse de doctorat, Université Paris-Est, 2008.

Jean-Jacques Granelle, *Espace urbain et prix du sol*, Paris, Sirey, 1970.

Maurice Halbwachs, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, Cornély, 1909.

Jane Jacobs, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Marseille, Parenthèses, 2012 [1961].

Antoine Nochy et Patrick Degeorges, « L'impensé de la ville », dans la 1^{re} édition des rencontres *Nature & Paysage, Les délaissés temporaires*, Blois, CAUE Loir-et-Cher, 2009, pp. 40-45.

Romain Paris, La valeur des délaissés, in Patrick Bouchain, *L'Atelier. La forêt des délaissés. Catalogue de l'exposition à l'Institut Français d'Architecture*, 2000, pp. 19-29.

Edgar Pisani, *Utopie foncière*. Paris, Éd. du Linteau, 2009 [1977].

Jean Rémy, « Du statut de l'interstice dans la dynamique spatiales : le pays d'Herve comme cas de figure », *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, n°32, 1996/1, [en ligne] <http://popups.ulg.ac.be/0770-7576/index.php?id=3193&file=1>

Vincent Renard, « Les terrains, la propriété et la question foncière », in Thierry Paquot, *Repenser l'urbanisme*, Gollion (CH), Infolio, 2013, pp. 39-52.

Aldo Rossi, *L'architecture de la ville*, Gollion (CH), Infolio, 2016 [1966].

Alfred Sauvy, « Trois mondes, une planète », *L'Observateur*, n°118, 1952, [en ligne] <http://www.homme-moderne.org/societe/demo/sauvy/3mondes.htm>, page consultée le 31 mai 2016.

Marion Serre, « Le tiers foncier : vulnérabilité, résistance et négociation à Marseille », *Métropolitiques*, dossier « Les vulnérabilités résidentielles en questions », 2015, [en ligne] <http://www.metropolitiques.eu/Les-vulnerabilites-residentielles.html>, page consultée le 31 mai 2016.

Marion Serre et Marie Segonne, « Marseille – État des lieux », *Urbanisme*, n°406, 2017.

Marion Serre, « Le tiers foncier, envers de la ville planifiée », *Urbanisme*, n°408, 2018.

Emmanuel Joseph Sieyès, *Qu'est-ce-que le tiers état ?*, Paris, Éd. du Boucher, 2002 [1789].

Camillo Sitte, *L'art de bâtir les villes*, Paris, Seuil, 1996 [1889].

Ignasi Solà-Morales, « Terrain vague », in *Anyplace*, Cambridge, the MIT Presse/Ed. Cynthia C. David, 1995, pp. 118-123.

Stéphane Tonnelat, *Interstices urbains. Entre contrôles et mobilités, quatre espaces résiduels de l'aménagement*, thèse de doctorat, Université Paris XII/City University of New York, 2003.

Jean-François Tribillon, *L'urbanisme*, Paris, La Découverte, 2009 [1990].

Martin Vanier, « Qu'est-ce que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique », *Revue de géographie alpine*, tome 88, n°1, 2000, pp. 105-113.

Martin Vanier, *Métropolisation et tiers espace, quelle innovation territoriale ?*, colloque *Recompositions territoriales, confronter et innover*, Actes des Rencontres franco-sud-africaines de l'innovation, 2002, [en ligne] <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00766942/document>, page consultée le 25 juin 2017.

Jean Viard, *Penser la nature - Tiers espace entre ville et campagne*, La Tour-d'Aigues, Éd. de l'aube, , 2012 [1990].

NOTES

1. Camillo Sitte, *L'art de bâtir les villes*, Paris, Seuil, 1996 [1889].
2. Jane Jacobs, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Marseille, Parenthèses, 2012 [1961].
3. Ignasi Solà-Morales, « Terrain vague », in *Anyplace*, Cambridge, the MIT Presse/Cynthia C. David, 1995, pp. 118-123.
4. Stéphane Tonnelat, *Interstices urbains. Entre contrôles et mobilités, quatre espaces résiduels de l'aménagement*, thèse de doctorat, Université Paris XII/City University of New York, 2003.
5. Gilles Clément, *Manifeste du tiers paysage*, Paris, Sens&Tonka, 2014.
6. Amélie Flamand, *L'invention des espaces intermédiaires*, thèse de doctorat, Université Paris-Est, 2008.
7. Yankel Fijalkow, *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 2011, p. 10.
8. Joseph Comby, *Comment fabriquer la propriété ?*, 1995, [en ligne] <http://www.comby-foncier.com/fabrication.pdf>, page consultée le 6 juin 2016.
9. Joseph Comby, « Les six marchés fonciers », *Revue du Crédit foncier*, 2003, [en ligne] <http://www.comby-foncier.com/sixmarches.pdf>, page consultée le 6 juin 2016.
10. *Ibid.*
11. Par terrain naturel, l'auteur n'entend pas les terrains non-anthropisés, mais les terrains non-urbanisés (terres labourables, prairies, forêts...).
12. Vincent Renard, « Les terrains, la propriété et la question foncière », in Thierry Paquot, *Repenser l'urbanisme*, Gollion (CH), Infolio, 2013, p. 43.
13. Source : direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) : données MAJIC (DGFIP, MEDDTL – 2014).
14. Camillo Sitte, *L'art de bâtir les villes*, Paris, Seuil, 1996 [1889], p. 93.
15. Joseph Comby, *Comment fabriquer la propriété ?*, 1995, [en ligne] <http://www.comby-foncier.com/fabrication.pdf>, page consultée le 6 juin 2016.
16. *Ibid.*
17. Jean-François Tribillon, *L'urbanisme*, Paris, La Découverte, 2009 [1990], p. 11.
18. Par exemple, certaines parcelles ont des statuts de type « commune et personne morale privée ». Source : direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) : données MAJIC (DGFIP, MEDDTL – 2014).

19. Code l'urbanisme : art. L300-7 (ensembles commerciaux) ; art. L322-4 (associations foncières) ; art. L151-23 (continuités écologiques).
20. Antoine Nochy et Patrick Degeorges, « L'impensé de la ville », in *1^e édition des rencontres Nature & Paysage, Les délaissés temporaires*, Blois, CAUE Loir-et-Cher, 2009, p. 40.
21. <http://www.cnrtl.fr/definition/foncier>, page consultée le 24 mai 2016.
22. <http://www.cnrtl.fr/lexicographie/bien-fonds>, page consultée le 24 mai 2016.
23. Joseph Comby, *Comment fabriquer la propriété ?*, op. cit.
24. Joseph Comby, « Les six marchés fonciers », op.cit.
25. Maurice Halbwachs, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, Paris, Cornely, 1909, p. 241.
26. Edgar Pisani, *Utopie foncière*. Paris, Éd. du Linteau, 2009 [1977], pp. 9-10.
27. Jean-François Tribillon, *L'urbanisme*, Paris, La Découverte, 2009 [1990], p. 50.
28. <http://www.cnrtl.fr/definition/tiers>, page consultée le 6 décembre 2013.
29. « Personne qui présente une tierce opposition », *ibid.*
30. « Acquéreur, qui après avoir traité avec une personne [...] est ainsi nommé dans les conflits qui l'opposent aux titulaires de droits antérieurs », *ibid.*
31. « Expert appelé par les parties ou par décision de justice à départager deux experts en désaccord », *ibid.*
32. « Second endosseur d'un billet » (Jossier 1881), *ibid.*
33. Emmanuel Joseph Sieyès, *Qu'est-ce-que le tiers état ?*, Paris, Éd. du Boucher, 2002 [1989].
34. Alfred Sauvy, « Trois mondes, une planète », *L'Observateur*, n° 118, 1952, [en ligne] <http://www.homme-moderne.org/societe/demo/sauvy/3mondes.htm>, page consultée le 31 mai 2016.
35. André Berten, « Du tiers au Tiers », in Jean-Pierre Lebrun et Elisabeth Volckrick (dir.), *Avons-nous encore besoin d'un tiers ?*, Ramonville Saint-Agne, Erès, 2005, p. 41.
36. Le tiers lieu relève également du domaine de l'urbain mais s'écarte de notre objet d'étude. Théorisé par Rey Oldenburg, il permet de désigner des lieux ni privés, ni publics, des espaces d'échange, entre le domicile et le travail.
37. En dehors de la France, la notion de *third space* a été définie à partir des années 1990, mais dans d'autres champs des sciences humaines. Dans le domaine de l'urbain, le géographe Edward Soja l'utilise pour révéler un nouveau mode de production de la ville, résultant du croisement entre l'espace réel (perçu) et imaginé (conçu). Sa proposition conceptuelle, inspirée des travaux d'Henri Lefebvre, rend davantage compte de l'évolution des représentations que des processus de mutations sociospatiales relevés par la notion française de tiers espace.
38. Jean Rémy, "Du statut de l'interstice dans la dynamique spatiales : le pays d'Herve comme cas de figure", *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, n° 32, 1996/1, [en ligne] <http://popups.ulg.ac.be/0770-7576/index.php?id=3193&file=1>, page consultée le 16 juin 2014.
39. Jean Viard, *Penser la nature - Tiers espace entre ville et campagne*, La Tour-d'Aigues, Éd. de l'aube, 2012 [1990].
40. Martin Vanier, « Qu'est-ce-que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique », *Revue de géographie alpine*, t. 88, n 1, 2000.
41. Martin Vanier, *Métropolisation et tiers espace, quelle innovation territoriale ?*, colloque *Recompositions territoriales, confronter et innover*, Actes des Rencontres franco-sud-africaines de l'innovation, 2002, [en ligne] <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00766942/document>, page consultée le 25 juin 2017.
42. Marion Serre et Marie Segonne, « Marseille – État des lieux », *Revue Urbanisme*, n 406, 2017.
43. Marion Serre, « Le tiers foncier, envers de la ville planifiée », *Revue Urbanisme*, n°408, 2018

RÉSUMÉS

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 interrogée 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. Le modèle du tiers foncier, conçu comme un outil de réflexion et d'analyse, permettra de caractériser chacune des composantes du foncier (forme, statut de propriété, usages) et de renseigner les facteurs sociaux, politiques, économiques et symboliques auxquels elles sont subordonnées. Nous verrons notamment de quelle manière ce modèle permet d'identifier les singularités morphologiques, juridiques et/ou d'usages à l'origine de l'état de tiers foncier observé et d'en dresser une forme de « carte d'identité ».

This research questions the inconsistencies between form, regulatory status and use of land, more precisely of freehold. These inconsistencies can create abandoned and neglected spaces. Several authors have named, described and analyzed them. Residuals (Sitte, 1889), border vacuums (Jacobs, 1961), terrains vagues (Solà Moralès, 1995), urban interstices (Tonnelat, 2003), tiers paysage (Clément, 2004), intermediate spaces (Flamand, 2008) are some examples, linked to positive or negative representations produced by urban, economic and social contexts. The persistence of this phenomenon demonstrates the necessity of inventing new words to define new mechanisms. In this perspective, I introduce the notion of *tiers foncier* (third freehold), which can be defined as a transitional state of land, evading the standards established in the regulated city. The model of *tiers foncier*, conceived as a thinking and analysis tool, characterizes each of the components of land (form, status of ownership, uses) and informs the social, political, economic and symbolic factors to which they are subordinated. We will see in particular how this model helps to identify the morphological, legal and/or use singularities of land (*tiers foncier*) and to draw up a form of "identity card".

INDEX

Mots-clés : Délaissé urbain, Propriété, Tiers foncier, Marchandisation, Morcellement

Keywords : Abandoned Spaces, Ownership, Tiers-Foncier, Commodification, Parcelling

AUTEUR

MARION SERRE

Marion Serre est architecte de formation. Elle a mené une thèse à l'ENSA Marseille (2013-2017) sous la direction de Stéphane Hanrot (architecte, enseignant-chercheur à l'ENSAM jusqu'en 2017) et Muriel Girard (sociologue, enseignante-chercheuse à l'ENSAM). Son travail de thèse s'intéresse à l'ensemble des situations foncières caractérisées par un décalage entre la forme, le statut

juridique et l'utilisation réelle des terrains. Elle est aujourd'hui enseignante-chercheuse à l'ENSA Marseille, où elle codirige un programme de recherche européen (CAPA.CITY) au sein de l'UR Project[s] sur l'évolution des espaces habités du périurbain. Dernière publication : « Le tiers foncier : vulnérabilité, résistance et négociation. Étude de cas sur les processus de mutation du foncier à Marseille », *Métropolitiques*, juillet 2016, [en ligne] <https://www.metropolitiques.eu/Le-tiers-foncier-vulnerabilite.html> ; Bidonvilles à Marseille. Expériences et cartographie d'un effacement, *cités territoires gouvernance*, 2018, [en ligne] http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1139_fr.html.
mjo.serre@gmail.com