

TRAME DE COMPTE-RENDU D'ÉVÈNEMENTS

Intitulé de l'évènement : Le lotissement à l'heure de la sobriété foncière

Date et lieu : 30 et 31 mai 2024 à l'Université de Caen Normandie – Campus 1 – Amphi DAURE

Responsable(s) scientifique(s) : Vincent LE GRAND et Lionel ROUGE

Nombre de participants (nationalité) : 193 participants sur les deux jours, tous de nationalité française

Nombre d'intervenants (nationalité) : 34 intervenants sur les deux jours, tous de nationalité française

Introduction (*Rappel sur l'intitulé de l'évènement, la date, le lieu, l'unité de recherche ou organisme organisateur, responsables scientifiques, nombre de participants et intervenants ainsi que leur nationalité*)

Le colloque a été programmé sur deux jours consécutifs. Le 30 mai, une table ronde a été organisée en début de soirée.

Le colloque a été organisé sous la responsabilité scientifique de :

- Vincent Le Grand, maître de conférences en droit public à l'université de Caen Normandie (ICREJ)
- Lionel Rougé, maître de conférences en géographie, aménagement et urbanisme à l'université de Toulouse – Jean Jaurès · Chercheur au LISST-CIEU (Centre interdisciplinaire d'études urbaines) / UMR 5193 CNRS

Il a permis sur deux jours d'organiser des tables rondes et a accueilli des communications tant d'enseignants-chercheurs que de professionnels et d'acteurs de l'urbanisme.

Son objectif était d'aborder le thème du lotissement avec un regard transdisciplinaire mêlant droit public, droit privé, histoire du droit, géographie, urbanisme et architecture, notamment.

I - Présentation de l'évènement (*Rappel synthétique sur le programme et le déroulé de cet évènement*)

Le programme de la formation a permis d'aborder le lotissement à la fois comme opération d'urbanisme mais aussi comme forme urbaine. Le colloque a permis par ailleurs de célébrer le 100^{ème} anniversaire du permis de lotir en France, lequel a été instauré par une loi de juillet 1924.

La première journée, essentiellement consacrée à l'opération d'urbanisme et à son régime juridique, s'est déroulée en trois temps.

Les interventions de la matinée, pour l'essentiel assurées par des juristes, ont permis de brosser l'évolution du régime du lotissement depuis 100 ans en insistant, d'une part sur les aléas de son application à travers les décennies et, d'autre part, sur les exigences de durabilité qui lui sont opposées au cours du XXI^{ème} siècle.

Au cours de l'après-midi, les propos d'universitaires et d'acteurs professionnels ont mis en évidence le fait que le régime du lotissement donnait prise à un contrôle – sinon un verrouillage – des constructions et de la densité au bénéfice des colotis sur son périmètre. Ce régime protecteur constitue de toute évidence un frein à la densification.

Enfin, la table ronde de début de soirée a permis à des représentants de différents ordres professionnels – géomètres-experts, notaires, aménageurs, architectes – de présenter leur vision prospective du lotissement.

Consacrée quant à elle au lotissement comme forme urbaine, laquelle a été presque systématiquement assimilée à un espace pavillonnaire, la seconde journée a été organisée sous forme de tables rondes avec seulement une seule communication à visée introductive celle de l'Institut Paris Région (Lucile Mettetal) qui est revenu sur les éléments saillant d'une étude réalisée en 2022 sur les trajectoires et figures des tissus pavillonnaires en Ile-de-France (dont nombres de lotissements).

La première table ronde portait sur les Acteurs et la fabrique de la densification pavillonnaire. Animée par Laurent Cailly (Mcf Hdr, Université de Tours), elle a mobilisé deux architectes-urbanistes fondateurs de bureaux d'études en densification pavillonnaire Benjamin Aubry (Président et co-fondateur de IUDO) et Paul Lempérière (CDO et co-fondateur de Villes Vivantes), ainsi que Marion Baldagier (Responsable d'opération et d'ingénierie juridique à la SEM Paris Sud Aménagement) et Emeline Fontas (urbaniste conseil en optimisation foncière). A travers les présentations, les échanges de cette table ronde ont souligné le travail de dentelle qui caractérise l'interventions dans ses tissus où dominant de multiples petits propriétaires mais où des potentialités de mutations existent. Si jusqu'à présent les initiatives se formalisent à l'échelle des ménages il y aurait un enjeu à formaliser des dispositifs d'accompagnement surtout si une réflexion plus globale à l'échelle d'un secteur est envisagée (implication des co-lôtis, régulation des formes de densification, interventions sur les espaces publics..)

La deuxième table ronde explorait quant à elle la place du logement social dans les opérations de mutation pavillonnaire. Séverine Bonnin-Oliveira (Mcf Université Aix-Marseille) a souligné les difficultés et leviers de cette insertion de logements sociaux dans les tissus pavillonnaires. Trois acteurs de l'insertion de démarches sociales ont ensuite pris la parole : Léa Makarem de SIFAE, Martin Quenu de Solidarités Nouvelles pour le Logement et Anne-Sophie Thomas de Gestia Solidaire. Enfin Patrice Duny (Directeur de l'Aucame) est venu témoigner des pistes explorées dans l'agglomération de Caen.

La troisième et dernière table ronde, animée par Maylis Derrouseaux (Mcf EUP), s'est attachée aux enjeux de biodiversité dans les démarches de mutations des tissus pavillonnaires. Les deux premières interventions (Camilie Devreau, Université de Tours et Gaetan Bailly, Directeur pédagogique de l'AFAB) sont revenues sur la manière dont le droit est mobilisé pour accompagner la protection de la biodiversité sans pour autant freiner les mutations. Viviane Hamon (Socio-anthropologue) et Anaïs Léger-Smith (Mcf Paysage, ENSA Toulouse) ont quant à elles évoqué la manière dont cette biodiversité dans les jardins est plus ou moins menacés par les pratiques, que ce soit par les nouveaux acquéreurs de maisons qui souhaite « une cinquième pièce du dehors » sans trop de contraintes ou par les aménageurs qui souhaitent optimiser les acquisitions de parcelles.

Ces différentes tables rondes ont permis de faire valoir que la recherche de densification dans les lotissements ne pouvait être valablement menée à l'avenir qu'à la condition de préserver d'autres intérêts ou garanties : la biodiversité et la qualité paysagère, l'acceptabilité sociale de la densité et la concertation avec les habitants, la nécessité de produire des logements diversifiés et notamment des logements sociaux.

Les travaux de la seconde journée ont été conclus par la synthèse de Claire ARAGAU, professeure à l'École d'urbanisme de Paris. La conclusion générale du colloque a été réalisée par Sonia DE LA PROVÔTÉ, Sénatrice et présidente de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU).

II - Résumé de l'événement *(à l'attention du grand public avec les faits marquants)*

"La densification est la solution qui permet de construire là où sont les besoins sans artificialiser davantage en périphérie des villes. Aux antipodes de l'image parfois caricaturale des tours et barres d'immeubles qui caractérisent l'urbanisme des années 1960-70, la densité urbaine de qualité participe à la constitution de [la] ville durable, à condition qu'elle soit acceptée par les élus et la population". Ces lignes ont été écrites par le Gouvernement il y a dix ans. Elles proviennent de l'étude d'impact présentant le projet de loi ALUR lors de son dépôt à l'Assemblée nationale le 26 juin 2013.

Depuis lors, la densification urbaine n'a jamais cessé d'être présentée comme une des solutions à la crise du logement et la seule alternative à l'artificialisation des sols. Le thème poursuit insensiblement une forme de mutation pour basculer progressivement du statut originel d'option possible ou d'alternative désirable à celui de solution incontournable et bientôt d'injonction.

Chacun contribue à la hauteur de ses compétences à cette réflexion collective concernant la reconstruction de la ville sur la ville. Les juristes ne doivent pas être en reste. Tel est l'objet de ce colloque qui, à travers un examen critique du régime du lotissement fixé au sein du code de l'urbanisme, permettra de formuler des pistes d'évolution de ce dernier pour en faire un outil adapté dans la nouvelle ère de la sobriété foncière.

Car si le lotissement est perçu par le grand public comme une forme urbaine d'habitat individuel, du reste présenté parfois de manière exagérée comme un contre-exemple, il n'est pour les juristes qu'une opération consistant à diviser en propriété ou en jouissance une ou plusieurs unités foncières contigües dans le but de faire naître au moins un lot à bâtir. « *Diviser pour mieux... bâtir* », telle pourrait être résumée sa devise depuis cent ans, sa création datant précisément d'un siècle. S'il a constitué le mode opératoire par excellence de l'expansion urbaine, le régime du lotissement sera à l'avenir le terrain de densifications ou de subdivision de lots bâtis.

Dans cette perspective, comment articuler ces enjeux de densification dans l'arsenal législatif qui autorise et encadre le lotissement ? De quelles manières se formalise le champ du contrôle de ces opérations ; de la viabilisation à l'intégration paysagère ? En quoi le régime du lotissement vient orienter, limiter, freiner ces objectifs de densification ? Comment s'y opère une tentative de maîtrise de ces démarches par les colotis et quels en sont les instruments ? De quelles manières l'évolution du droit des lotissements impacte ou pourrait impacter la production pavillonnaire, les formes bâties, les montages juridiques, les logiques d'appropriation, les dérégulations diverses et variées ? A l'interface d'enjeux juridiques, sociaux, politiques, architecturaux et urbanistiques, ces formes urbaines sous pressions plus ou moins fortes selon les contextes urbains, suburbains ou périurbains, modifient-elles les registres de leur habitabilité ?

Plus ou moins bien acceptées, ces dynamiques de densifications sont aussi plus ou moins bien vécues, appropriées, partagées. Elles redessinent les paysages pavillonnaires en y déployant plus de diversité dans l'offre de logements. Y multiplient les statuts – propriétaires, locataires du parc privé, locataires du parc social ... et y permettent une pluralité de parcours résidentiels plus ou moins bien accueillis. Enfin, quid de l'articulation de ces opérations avec les enjeux de préservation de la biodiversité ? Bien souvent cette densification se fait à l'horizontale et vient encore plus réduire la place des jardins – certes déjà artificialisés (selon le ZAN) mais pourtant loin d'être tous imperméabilisés. Comment alors replacer l'enjeu du vivant, du végétal, du « climat urbain » dans ces dynamiques de densification afin qu'elles ne viennent pas trop perturber des équilibres écologiques fragiles ?

III – Conclusion (*Liens web sur lequel il est possible de retrouver plus d'informations sur votre colloque > ajouté par la suite par le bureau de la recherche*)

Les actes du colloque seront publiés dans la revue Droit et Ville, numéro à paraître en fin d'année 2024. La valorisation de la captation audio des différentes interventions n'est pour l'instant pas encore arrêtée. Une publication en ligne des séquences audio est à l'étude.