

Introduction

Contextualisation et présentation générale du cycle de conférences

Tout au long de l'année 2024, les enseignants-chercheurs du campus marseillais de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI) et du laboratoire de recherche ESPI Research in Real Estate (ESPI2R) se sont associés – par l'intermédiaire de Vincent Fouchier, directeur Prospective, partenariats et innovations territoriales à la Métropole Aix-Marseille-Provence – dans le cadre de l'organisation d'un cycle de quatre conférences portant sur l'intensification urbaine.

À travers la mise en œuvre de cette coopération entre l'ESPI et la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'objectif était d'approfondir les principales problématiques territoriales contemporaines en mobilisant un double prisme théorique et opérationnel. Plus concrètement, il s'agissait d'analyser le processus d'intensification urbaine en s'appuyant sur une diversité d'exemples et de sous-thèmes qui, comme nous le verrons ci-après, se sont révélés riches de nombreux enseignements, que l'on se positionne du point de vue des chercheurs, des acteurs politiques et opérationnels ou des apprenants formés aux métiers de l'immobilier.

Le choix d'une thématique contemporaine et transversale au cœur de nombreux débats

Dès les premiers échanges structurant ce cycle de conférences, le fait de considérer l'intensification urbaine comme une thématique centrale et transversale s'est rapidement imposé. Outre la prépondérance d'un tel processus dans plusieurs travaux scientifiques et institutionnels récents¹, la conjoncture immobilière actuelle (carence quant à l'offre de logements disponibles, valorisation des principes de sobriété et frugalité foncières, lutte contre l'étalement urbain, prépondérance de l'objectif zéro artificialisation nette [ZAN...]) affecte durablement la mise en œuvre de projets neufs – qu'ils soient résidentiels,

tertiaires et/ou commerciaux – et invite à repenser la consommation d’espaces en priorisant les concepts de densité et d’intensité urbaine.

Or, si en théorie la réglementation territoriale actuelle – notamment à travers la loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021² – impose aux aménageurs et aux promoteurs immobiliers une profonde modification de leurs pratiques, dans les faits, ces règles ne vont pas de soi. Au contraire, elles soulèvent de profondes difficultés dans des secteurs fortement touchés par plusieurs cycles de crises. Dans un tel contexte, l’intensification urbaine émerge alors de manière assez paradoxale à la fois comme une nouvelle réponse aux défis territoriaux contemporains mais aussi comme une nouvelle norme à respecter dans des cahiers des charges déjà particulièrement contraints.

Cette approche de l’aménagement territorial cherche à concilier l’intérêt collectif et la réponse aux attentes actuelles des habitants sans susciter toutefois une adhésion généralisée. En effet, la désirabilité et l’acceptabilité de l’intensification urbaine ne sont pas acquises. Un tel constat renforce la pertinence de ce cycle de conférences et des échanges qui en découlent.

Finalement, en rappelant, pour chaque conférence, les principaux éléments de réflexion proposés et interrogations qui ont pu en émaner, le présent document s’inscrit comme une synthèse des grands enjeux mis au jour par la complémentarité d’une démarche scientifique et institutionnelle.

Les propos cités sont ceux des intervenants. Les captations vidéo de chaque conférence sont accessibles *via* la chaîne YouTube de l’ESPI³.

¹ On pense notamment au projet de recherche POPSU Transitions mené au sein de la métropole d’Aix-Marseille-Provence et portant sur les intensifications métropolitaines, pour lequel une note d’orientation a été publiée en août 2024 : [BONNIN-OLIVERA, S., & FOUCHIER, V. \(réf.\). \(2024\). Intensifications métropolitaines : quelle\(s\) intensification\(s\) désirable\(s\) et solidaire\(s\) pour le territoire d’Aix-Marseille Provence, métropole plurielle ? L’Europe des projets architecturaux et urbains – EPAU.](#)

² [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.](#)

³ [YouTube - ESPI.](#)