

# **Mixité sociale**

**Travaux de recherche du PUCA 2000-2010**

# **Social Mix**

**PUCA research program 2000-2010**

# **Mixité sociale**

**Travaux de recherche du PUCA 2000-2010**

---

# **Social Mix**

**PUCA research program 2000-2010**

Jun 2011

## **Plan Urbanisme Construction Architecture**

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul,  
Secrétaire permanent du PUCA

Comité de Rédaction : Phuong Mai Huynh, Nicole Rousier  
avec la collaboration de Marcel Catalan et Anne Querrien

Conception et réalisation : MEDDTL/DGALN/PUCA/Philippe Cromback

Grande Arche de la Défense ó paroi sud

92055 La Défense cedex

téléphone : 01 40 81 24 72

télécopie : 01 40 81 63 78

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)



## Summary

<b>Introduction</b>	6
What is social mix the word for? François Ménard, PUCA	
<b>Publications</b>	
La Documentation Française	16
PUF, collection Villes en débat	20
Books PUCA	24
<b>Research reports</b>	32
Review <b>Les Annales de la recherche urbaine</b> n° 93, Les infortunes de l'espace ( Wealth and poverty)	128
Authors Index	138

## Sommaire

<b>Introduction</b>	7
De quoi la mixité est-elle le nom ? François Ménard, PUCA	
<b>Publications</b>	
Editions La Documentation Française	17
Edition des PUF, collection Villes en débat	21
Editions du PUCA, collection Recherche	25
<b>Rapports de recherche du PUCA</b>	33
Revue "Les Annales de la recherche urbaine" n° 93, Les infortunes de l'espace	129
Index des auteurs cités	138

## INTRODUCTION

### **What is social mix the word for?**

MENARD François, PUCA

Over the last ten years, PUCA, a joint research promotion body for French ministries responsible for urban affairs and housing, has supported some forty pieces of research dealing either directly or indirectly with social mix.

A list and summaries of this research are given below.

These research papers, which cover a variety of topics (housing, urban renewal, education, public spaces, etc.), issues, and methods, offer different perspectives on the notion of social mix at a time when it is the main focus of discussions relating to the city in France. It has moved from the realm of the descriptive to the prescriptive and even forms the basis of statutory texts such as the Law on Solidarity and Urban Renewal 2000 (loi Solidarité et Renouvellement Urbain or loi SRU) and the Draft Framework Law for Cities and Urban Renewal of 2003 (loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine), also known as the Borloo law.

The concept, or at least the idea, was already present in the Framework Law for Cities of 1991 and can also be found in the 2010 legislation relating to national environmental commitments known as the Grenelle 2 Act.

By way of example, the Law on Solidarity and Urban Renewal mentions the word 'social mix' 16 times:

- 12 times in the phrase 'social mix'
- 3 times in the phrase 'urban mix'
- once in the phrase 'housing mix'

This research is not therefore arbitrary. It falls within the framework of incentive programmes for research and is located midway between the theoretical concerns of researchers and the issues surrounding public action encountered by the relevant authorities.

Of course, it does not provide a complete picture of French research on the subject. French research interest on this topic predates 2000 and further research has been produced subsequently within other frameworks which is not listed here. The volume of research and the synergies between these research activities and other work outside this framework make them a significant contribution to thinking on this subject.

What conclusions can be drawn? What does this work on social mix reveal?

This introduction will not attempt to provide a summary, especially as the research covers a fairly broad time span. It is not easy to pinpoint successive achievements either. In the social sciences, research is often more of a 'rhizomatic' development than the product of

## INTRODUCTION

### **De quoi la mixité est-elle le nom ?**

MENARD François, PUCA

Ces dix dernières années le PUCA, organisme incitatif de recherche commun aux ministères français en charge de l'équipement et du logement (*urban affairs and housing*), a soutenu une quarantaine de travaux de recherche qui traitaient directement ou indirectement de la mixité sociale.

Vous en trouverez ci-après la liste et les résumés.

Ces travaux, divers par leur objet (l'habitat, le renouvellement urbain, l'école, les espaces publics), leur problématique et leur méthodes, apportent des éclairages croisés sur la notion de mixité sociale dans une période où elle acquiert une place prépondérante dans le débat public français sur la ville. Elle passe du statut de catégorie descriptive à celui de catégorie prescriptive allant même jusqu'à fonder des textes réglementaires (loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite « loi SRU » de 2000, loi d'orientation et de programmation pour la ville et rénovation urbaine, dite « Loi Borloo » de 2003).

La notion ou du moins l'idée était déjà présente dans la Loi d'orientation pour la ville de 1991 et l'on peut encore la retrouver dans la loi de 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle 2 ».

Pour ne donner qu'un seul exemple, la loi SRU comporte dans son texte 16 fois le mot « mixité » :

- 12 fois dans la formule « mixité sociale »
- 3 fois dans la formule « mixité urbaine »
- 1 fois dans la formule « mixité de l'habitat »

Ces travaux ne sont donc pas le fruit du hasard. S'inscrivant dans des programmes incitatifs de recherche, ils se situent à mi-chemin entre les préoccupations théoriques des chercheurs et les problématiques d'action publique rencontrées par les administrations concernées.

Bien sûr, ils ne reflètent qu'imparfaitement la production de la recherche française sur le sujet. Celle-ci n'a pas commencé à s'intéresser à la question en 2000 et d'autres recherches ont été produites depuis dans d'autres cadres, et ne sont pas répertoriées ici. Par leur volume mais aussi en raison du fait que ces travaux de recherche ne sont pas imperméables les uns aux autres, y compris à ceux réalisés en dehors de ce cadre, ils constituent une contribution significative à la réflexion sur le sujet.

Quel bilan en tirer ? Que nous disent ces travaux de la mixité sociale ?

Nous ne nous livrerons pas dans cette introduction à une synthèse et ce d'autant plus qu'ils s'étalent sur une certaine durée. Il n'est guère aisé non plus d'en pointer les acquis successifs.



arborescence or layers of sedimentation (and this also holds true for public policy). Certain hypotheses are explored but not pursued, and other observations are sometimes forgotten then rediscovered several years later in a new light. Although not directly dependent on policies which are implemented, research in this field is indirectly affected by shifts in policy.

Thus in 2002, following a request from Marie-Noëlle Lienemann, then Secretary of State for Housing, for the creation of a social mix index, the PUCA Scientific Committee decided to organise a workshop on the subject, exploring the meaning and ambiguities of the concept. Subsequently, although not in response to such a specific request, the social mix aspect underlying the National Urban Renewal Programme attracted attention: a seminar was followed by two calls for research proposals, providing an opportunity to observe what was happening in France in the name of social mix and the way in which the issue was being treated elsewhere in Europe. Previous observations and analysis received were not invalidated, but the issues at stake at that time became less important, making way for new explorations. Initial issues did not disappear, but moved into the background, becoming the focus of less visible or central investigations.

Although it is possible to draw up a genealogy for these programmes, it is more difficult to apply the same process to the lessons learned from them and to situate them within a pattern indicating increased knowledge in this area. A paradoxical situation emerges, both on an analytical and on a political level, where it is impossible to pretend that the issue is resolved or that it is necessary to go back to square one every time.

So what can be said about social mix and what does the term mean?

On closer inspection, the concept remains hugely ambiguous and defies all attempts to define it. On what scale should it be approached: city, district, block or building? Which spaces should be considered: residential or public space, public services, education? What exactly is under discussion: social or ethnic mix, mix of income or skills, diversity of status or origins? Should age and gender be taken into consideration? Does 'social mix' signify a co-presence or a relationship?

This inherent ambiguity is compounded by the issues of usage: when combined with the Malthusianism of certain elected representatives, do policies bearing on social mix differ from the process of spontaneous gentrification or the gentrification encouraged by urban development projects? Could it not be seen in some cases as a pretext for gentrification or an argument used to oppose housing for sections of the population deemed undesirable? In other words, does encouraging social mix work against the notion of the right to housing? Is making social mix the norm not equivalent to ruling out the idea of spaces which have a specific social function, simply because they are specialized? Surely offering families on modest incomes social mobility and mobility in the housing market is preferable to trying to mix them in an artificial manner?

These issues recur throughout the research summarised here, provoking criticism and giving rise to doubt about the very consistency of the notion, so that it is either challenged or conceded to be effective on a practical level. A sham for some and a powerful fiction or even a motivating myth for others, social mix seems to be an 'empty signifier' or a vague category which can be filled with every kind of semantic interpretation and policy.

At the same time, is the notion of a social mix not an exemplary way to let researchers steal a march on politicians without ever being understood by them, giving rise to some internal contradictions: 'people bemoan it when it is absent, and denounce it when it is mentioned'?

However, if it proves necessary and ultimately relatively easy to deconstruct the notion of mix, it must be admitted that this deconstruction is not the last word.

En sciences sociales, la recherche se présente en effet davantage comme un développement « rhizomatique » que comme le produit d'une arborescence ou de sédimentations successives (c'est également le cas des politiques publiques). Certaines hypothèses explorées ne sont pas poursuivies, certaines observations sont parfois oubliées et redécouvertes quelques années après sous un angle nouveau. Sans être directement dépendantes des politiques mises en œuvre, les recherches qui s'y intéressent en subissent indirectement les réorientations.

Ainsi, en 2002, suite à une demande de Marie-Noëlle Lienemann, alors secrétaire d'État au Logement relative à la construction d'un indice de mixité sociale, le Conseil scientifique du PUCA, décidait d'organiser une journée de réflexion sur le sujet explorant le sens et les ambiguïtés de la notion. Plus tard, sans faire l'objet d'une demande aussi précise, c'est l'objectif de mixité sociale comme motif du Programme national de rénovation urbaine qui retient l'attention : un séminaire puis deux appels à propositions de recherche sont lancés, permettant d'aller observer ce qui se faisait en France « au nom de la mixité » et la façon dont la chose était traitée ailleurs en Europe. Les observations et analyses mobilisées en première instance n'en sont pas pour autant invalidées mais ce qui en constituait l'enjeu perd alors de son importance pour laisser la place à de nouveaux questionnements. Les questions initiales ne disparaissent pas, elles passent alors au second plan et font l'objet d'investigations moins visibles ou moins centrales.

Si l'on peut dresser une généalogie de ces programmes, il est donc plus difficile de faire celle de leurs enseignements et de les replacer dans un schéma des progrès de la connaissance sur le sujet. On se trouve dans la situation paradoxale où tant sur le plan analytique que sur le plan politique il n'est pas possible de faire comme si la question était réglée ni comme si l'on devait à chaque fois la reprendre à zéro.

Alors, que peut-on dire de la mixité sociale, de quoi est-elle le nom ?

A l'examen, demeure toujours la formidable ambiguïté de la notion, ambiguïté qui déborde toute tentative de définition. A quelle échelle doit-on l'appréhender : la ville, le quartier, l'îlot, le bâtiment ? Pour quels espaces : l'espace résidentiel, l'espace public, les services publics, l'école ? De qui parle-t-on : mixité sociale ou ethnique, de revenu ou de qualification, de statut ou d'origine ? L'âge et le genre sont-ils à prendre en considération ? « Mixité » signifie-t-il co-présence ou relation ?

Cette ambiguïté intrinsèque se combine à celle de ses usages : combinées au malthusianisme de certains élus, les politiques de mixité diffèrent-elles des processus de gentrification spontanés ou encadrés par des opérations d'urbanisme ? N'est-elle pas selon les cas l'alibi de la gentrification ou un argument opposable au logement de populations jugées indésirables ? Autrement-dit, la mixité ne jouerait-elle pas contre le droit au logement ? Faire de la mixité une norme ne revient-il pas à s'interdire d'avoir des espaces qui, parce qu'ils sont de fait « spécialisés », remplissent une fonction sociale spécifique ? Redonner une capacité de mobilité sociale et résidentielle aux ménages modestes n'est-il pas préférable à vouloir les mélanger artificiellement ?

On retrouvera ces interrogations au fil des travaux résumés, conduisant à la critique et au doute sur la consistance même de la notion, qu'on finisse par la récuser ou qu'on lui concède une efficacité pratique. Faux-semblant pour les uns, fiction féconde ou encore mythe mobilisateur pour les autres, la mixité sociale apparaît alors comme un « signifiant vide » ou indécidable, susceptible de tous les investissements sémantiques et donc de toutes les politiques.

Symétriquement, la notion de mixité n'est-elle pas de celles qui, par excellence, permettent aux chercheurs d'avoir raison des politiques sans jamais se faire entendre d'eux, conduisant à quelques apories : « lorsqu'elle est absente, on la déplore, lorsqu'elle est convoquée, on la dénonce » ?

Certain critics have sometimes seen their opinions called into question: was the division of the urban space, be it in the Haussmann mode, or in the form of globalization a century later, as schematic as was claimed? Was social mix in European cities not the norm rather than the exception? Once enshrined in law and rights, did this notion of a social mix, however ambiguous, have more breadth and more real effects than was previously thought?

Under these circumstances, what *can* the term social mix mean?

There is another way of looking at the question which leads to a series of antinomies: if the notion of social mix is contrasted with segregation, ghettoisation, gentrification or specialisation of urban areas, it assumes new meaning and values. In the light of discussion or policies which claim to be based on it, social mix becomes a vehicle to throw our anxieties, impotence and failures into relief.

We talk in terms of social mix, but what we actually study is the reverse, as this is precisely where the root of the problem lies.

Although social mix defies the construction of a shared identity and the establishment of a positive shared definition and hence all attempts to objectify it, we can at least base ourselves on examining the image we have of it, explicitly or implicitly, and study the effects of policies carried out in its name.

Research programmes implemented in the light of these thoughts reflect this shift.

They demonstrate a change of context, namely urban renewal as implemented by the National Urban Renewal Programme stemming directly from the Borloo law. By making social mix the focus of an ambitious urban renewal policy, at least in terms of resources, is the National Urban Renewal Programme changing the existing order? Henceforth, the question is no longer 'What is meant by social mix?' but rather 'What happens when a city, or its main districts at least, undergo a programme of urban renewal in the name of creating social mix?'

Thus, there has been a shift from various ways of deconstructing mix to observing its various manifestations depending on how it was implemented and interpreted by elected representatives, technical staff and the local population, etc.

At the risk of pushing this analysis too far, I would like to make a distinction between three broad types of non-mutually exclusive social mix, as they emerge in policies implemented in its name, and in particular as demonstrated in the rationale for action studied by researchers:

- Social mix as the basis for territorial fairness, i.e. as a means of spreading the burden for some municipalities of providing de facto social housing for lower-income families and as a means of protecting the resident population from the stigma attached to this type of population concentration.
- Social mix (and often implicitly ethnic diversity) as a means of restoring balance to the demographic make-up of a district in line with a perceived vision of the urban norm, a restoration of balance achieved by bringing in exogenous groups with a higher social status, and, in certain cases, by the departure of groups deemed to pose a threat.
- Social mix (and in this instance also mixed use) as a form of social alchemy on a city district level, which is supposed to lead to the development of exchanges which are mutually beneficial for the poor in particular and for all, a concept based implicitly on social capital as an asset, especially in relation to its bridging function.

Mais s'il est avéré nécessaire et, au final, relativement aisé de déconstruire la notion de mixité, il faut convenir que cette déconstruction n'épuisait pas le débat.

Certaines critiques se sont parfois vues contester leurs arguments : la dualisation de l'espace urbain, que ce soit celle de l'haussmannisation ou celle, un siècle plus tard, de la globalisation, était-elle aussi schématique qu'on le disait ? La mixité, dans les villes européennes, ne représentait-elle pas davantage la norme que l'exception ? Une fois inscrite dans la loi et dans le droit, cette notion de mixité sociale, pour ambiguë qu'elle soit, ne présentait-elle pas plus d'épaisseur et plus d'effets de réalité qu'on ne le pensait ? Dans ces conditions, de quoi la mixité sociale *peut-elle* être le nom ?

Autre manière de poser la question qui débouche alors sur le jeu des antinomies : selon que la mixité sociale s'oppose à la « ségrégation », à la « ghettoisation », à la « gentrification » ou à la spécialisation des espaces urbains, elle prend une signification et une valeur différente. A travers les discours ou les politiques qui s'en réclament, la mixité sociale devient un mot pour désigner en creux nos peurs, notre impuissance ou nos échecs. ..

On parle de la mixité mais on en étudie l'envers car c'est celui-ci qui, précisément, pose problème.

Si la mixité sociale résiste à l'établissement d'une identification partagée, à l'élaboration d'une définition positive commune et donc à tout travail d'objectivation, au moins peut-on se fonder sur l'examen des conceptions que l'on s'en fait, explicitement ou implicitement, et étudier ainsi les effets des politiques menées en son nom.

Les programmes de recherche mis en œuvre à la suite de ces réflexions témoignent de ce déplacement.

Ils correspondent à un changement de contexte : celui de la rénovation urbaine telle qu'elle est mise en œuvre dans le Programme National de Rénovation Urbaine, directement issu de la Loi Borloo. En faisant de la mixité sociale l'objectif d'une politique ambitieuse, en termes de moyens du moins, de rénovation urbaine, le PNRU ne change-t-il pas la donne ? Dès lors, la question n'est plus « qu'est-ce qu'on entend par mixité sociale ? » mais « qu'est-ce que l'on produit lorsque l'on renouvelle la ville, enfin, ses quartiers de grands ensembles du moins, au nom de la mixité ? ».

Ainsi, de différentes formes de déconstruction de la mixité on est passé à l'observation de ses diverses déclinaisons selon la manière dont elle était mobilisée ou appréhendée par les élus, les techniciens de la ville, les habitants.

Quitte à forcer un peu le trait, on se permettra ici de distinguer trois grandes conceptions de la mixité sociale, non-exclusives l'une de l'autre, telles qu'elles transparaissent des politiques élaborées en son nom et surtout telles qu'en témoignent les logiques d'action étudiées par les chercheurs :

- la mixité sociale comme principe d'équité territoriale, c'est à dire comme moyen d'étaler la charge que constitue, pour certaines communes, l'accueil via le logement social (de droit ou de fait) des ménages les plus modestes, conception qui peut s'accompagner du souci de faire échapper la population résidente du stigmate que constitue cette concentration,
- la mixité sociale (et souvent implicitement ethnique) comme rééquilibrage dans la composition démographique d'un quartier par rapport à une vision de ce qu'est la

It would perhaps be going too far too fast to state that all social mix policies stem from these three concepts. They are more like 'transcendent' concepts (i.e. transcending practices and functioning as a mean of establishing a common framework for thought or discussion) than 'structural' references (which provide structures for practice and account for the rationale of actions implemented).

The most recent observations, notably those relating to diversification of housing, in fact demonstrate an *a posteriori* redefinition of urban renewal policies in the areas of greatest tension. Local agents have had to stop resorting to the aim of creating social mix 'by bringing in exogenous groups', deemed illusory on account of local housing markets and the duty to rehouse people, but to develop instead a debate on the aspirations of inhabitants posited as the fundamental motive for renewal. In fact, subject to previous inventories, diversification of housing and the correlative diversification in occupancy status does not seem to be reflected in a marked diversification of the population in the districts in question.

In other words, when examples of social mix were identified in debate and in policy which had been implemented which could be contrasted with their actual results, national public players and local representatives and technicians developed a different type of discourse reflecting less of an assumed doctrinal shift than a reduction in cognitive dissonance imposed by the gap between principles and reality. In other words, an approach which could be summed up in the phrase 'we did not fail to introduce social mix because we never truly believed we had the means to introduce it'.

It should be noted, however, that diversification in housing, rehousing initiatives in the wake of successive demolition projects, and local residentialisation activities play a noticeable part in transforming the social structure of districts. Although the social profile of households purchasing property is not significantly different to that of previous inhabitants and scrutiny of their progression indicates a comparable tendency to put down roots in a manner previously denied to them by an inadequate rental market and the marginalisation imposed on them, the social housing pool demonstrates a different type of segmentation, reflecting a heterogeneity which was previously diffuse or operated on a different scale. In short, everything takes place as if urban renewal, by operating within a circumscribed socio-spatial perimeter, was leading to a twofold change of scale: on spatial level with greater granularity in socio-spatial segments and on a social level with more visible social variations within a population previously viewed as a whole.

These observations can be put in context by looking at them within a longer timescale for change.

This involves the issue of inequality. Many French researchers exploring social mix in housing recall the pioneering work by Jean-Claude Chamboredon and Madeleine Lemaire in the early 1970s, *Spatial Proximity, Social Distance (Proximité spatiale, distance sociale)* in which they demonstrated that spatial proximity did not by definition imply social *rapprochement*, i.e. shared sociability. This criticism occurred at a time when France was perhaps no more unequal than today, but the possibility of raising living conditions to those enjoyed by the middle classes seemed to be called for. What is the significance of introducing social mix into cities where forms of social inequality are on the increase or are at least operating at either end of the spectrum and where the future seems to be characterised more by the risk of a drop in status than access to a shared higher social status? In a French context, urban renewal in the 1960s led to high-rise high-density housing complexes, i.e. the promise of shared modernity led to a contentious diversity, a perfect locus for 'distinctiveness' (to use Bourdieu's terminology). Urban renewal post-2000, by segmenting space and favouring flow over stasis, by bringing an end to high-density high-rise housing in favour of smaller private

normalité urbaine, rééquilibrage toujours conçu comme l'apport de populations exogènes de statut social supérieur et, dans certains cas, du départ des populations jugées « à risque »

- la mixité sociale (et, dans ce cas, également fonctionnelle) comme alchimie sociale à l'échelle du quartier, supposée entraîner le développement d'échanges favorables à chacun, en particulier aux plus pauvres et bénéfiques à tous, conception fondée implicitement sur les vertus du capital social dans sa dimension « bridging ».

Dire que l'ensemble des politiques de mixité sociale procède de ces trois conceptions serait sans doute aller un peu vite en besogne. Ces conceptions apparaissent bien plus comme des références « transcendantes » (c'est-à-dire transcendant les pratiques et fonctionnant comme un moyen d'établir un cadre commun de pensée ou de discours) et non comme des références « structurantes » (celles qui structurent effectivement la pratique et qui permettent de rendre compte des logiques d'action à l'œuvre).

Les observations les plus récentes, notamment celles portant sur la diversification de l'habitat, montrent en effet une redéfinition *a posteriori* des objectifs des politiques de rénovation urbaine dans les secteurs les plus tendus. Les opérateurs locaux sont conduits à ne plus se référer à un objectif de mixité sociale par « apport de populations exogènes », jugé illusoire du fait de la réalité des marchés locaux de l'habitat et de l'obligation de relogement, mais à développer à la place un discours sur la réponse aux aspirations des habitants érigée désormais en motif essentiel de la rénovation. Car, en effet, sous réserve d'inventaires ultérieurs, la diversification de l'habitat et celle corrélative des statuts d'occupation, ne semblent pas se traduire par une diversification marquée de la population des quartiers concernés.

Autrement dit, alors que l'on traquait, dans les discours et les politiques mises en œuvre, des conceptions de la mixité auxquelles on aurait confronté leurs conséquences réelles, les opérateurs publics nationaux, les élus locaux et les techniciens développaient un autre discours traduisant moins une évolution doctrinale assumée qu'une réduction de la dissonance cognitive imposée par l'écart entre les principes et la réalité. Autrement-dit, un discours qui pourrait se résumer par « nous n'avons pas échoué à introduire de la mixité car nous n'avons jamais cru sérieusement que nous avions les moyens de l'introduire de la sorte ».

On note cependant que la diversification de l'habitat, les opérations de relogement consécutives aux démolitions et les actions de résidentialisation transforment sensiblement la structuration sociale des quartiers. Si le profil des ménages qui accèdent à la propriété y diffère peu de ceux qui y résidaient jusqu'alors et si l'examen des trajectoires indique tout autant un phénomène d'ancrage jusque là contrarié par la faiblesse d'une offre locative satisfaisante qu'une relégation subie, le parc social présente quant à lui une nouvelle segmentation, reflet d'une hétérogénéité jusque là diffuse ou traitée à une autre échelle. Bref, tout se passe comme si la rénovation urbaine, en opérant dans un périmètre socio-spatial contraint, débouchait sur un double changement d'échelle : spatiale, avec des segmentations socio-spatiales plus fines, sociale, avec une visibilité des différences sociales au sein même d'une population prise jusque là dans sa globalité.

On peut mettre ces observations en perspective en les replaçant dans une transformation plus longue

Il concerne la question des inégalités. De nombreux chercheurs français, quand ils traitent de la mixité sociale dans l'habitat, rappellent les travaux pionniers de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire au début des années 70. « Proximité spatiale, distance sociale » dans

housing units curtailed the risk of a collective drop in status, although the fate of the most impoverished, which is aggregated at a much finer level of granularity, slips through the net of territorial solidarity. If the focus is widened to include territories whose distance removes them from the public eye, what emerges is an example of the club mentality: the identification of local public assets and services with a resident population who make them their own and control access as part of a group which may appear to be participative and democratic, but which is in fact exclusive.

What about spatial justice?

One may experience difficulty in finding these issues stated in these terms in the research mentioned, as they are relatively recent introductions in France. Nevertheless, there are aspects to be found in the studies relating to access to services and other urban amenities as a result of successive urban renewal or rehousing initiatives. One can also read in this light works identifying, within projects themselves, a capacity for action which is diminished, or on the contrary restored and supported, by the transformation of a district and the social support accompanying it.

In this respect, the issue is less the new socio-spatial divides than the effective and measurable consequences of various types of segmentation and concentration on social justice (redistribution and recognition) and, by contrast, on social injustices; in other words the renewal of inequality. In short, as far as research is concerned, it is a case of studying the conditions and circumstances in which a city can make the transition from being a spatial arena for inequality to being an agent for spatial justice. The other issue is to tackle the production of this spatial justice within a framework which is not circumscribed within a local or even national space, but within the global framework of immigration flow, which paradoxically mixes the two scales: continent and district.

However this represents the next phase of our story, which has not yet been written.

lesquels ils montraient que la proximité spatiale n'appelait pas forcément à un rapprochement social, c'est à dire à une sociabilité partagée. Cette critique s'opérait dans un contexte où la société française n'était peut-être pas moins inégalitaire qu'aujourd'hui mais où la perspective d'égalisation des conditions de vie sous les standards de la classe moyenne paraissait s'imposer. Que signifie introduire de la mixité sociale dans des villes où les inégalités s'accroissent ou du moins s'étirent par le haut et par le bas et où les perspectives d'avenir apparaissent bien plus marquées par le risque de déclassement que par l'accès à une condition sociale commune supérieure ? Dans le contexte français, la rénovation urbaine des années soixante conduisant au « grand ensemble », c'est-à-dire à la promesse d'une modernité partagée, avait débouché sur une mixité querelleuse, espace d'expression par excellence de *la distinction* (pour reprendre la terminologie bourdieusienne). La rénovation urbaine des années deux-mille, en segmentant l'espace, en favorisant les flux contre le stationnement, en mettant fin au grand « ensemble » au profit d'unités privatives de plus petite taille, conduit à contenir le risque d'un déclassement collectif, quitte à ce que le destin des plus démunis, agrégés sous une granulométrie plus fine, échappe aux mailles de la solidarité territoriale. En élargissant la focale à des territoires que leur éloignement préserve de l'attention publique, c'est la tentation du club, qui se profile : l'identification des biens publics et services collectifs locaux à une population résidente qui en fait son bien propre et en contrôle l'accès dans un entre-soi qui peut prendre des allures participatives et démocratiques mais qui serait par nature exclusif.

Quid alors de la justice spatiale ?

Sans doute aura-t-on du mal à trouver dans les recherches évoquées la question posée en ces termes, leur introduction en France étant encore toute récente. Néanmoins, on peut en trouver des éléments dans les enquêtes portant sur l'accès aux services et autres aménités urbaines qui résultent des opérations de rénovation ou des relogements consécutifs. On peut également lire sous cet angle les travaux qui repèrent, dans les opérations elles-mêmes, la capacité d'agir amoindrie ou au contraire restaurée ou étayée par la transformation du quartier et son accompagnement social.

A ce titre, c'est moins les nouvelles fragmentations socio-spatiales qui constituent un enjeu que les conséquences effectives et mesurables des différents types de segmentation et de concentration sur la justice sociale (redistribution et reconnaissance) et à contrario sur les injustices sociales, autrement dit sur la reconduction des inégalités. Bref, pour la recherche, il s'agit d'étudier les conditions et la manière dont la ville pourrait passer d'un espace d'inscription spatiale des inégalités à celui d'opérateur de justice spatiale. L'autre enjeu est d'aborder la production de cette justice spatiale dans un cadre non circonscrit au local ni même aux espaces métropolitains, mais dans celui, mondialisé, des flux de migrants dont le moindre paradoxe est qu'ils mêlent - qu'ils mixent ?- les échelles : celles des continents et celles des quartiers.

Mais cela est la suite de notre histoire, une histoire qui, en ce qui nous concerne, n'est pas encore écrite.



## PUBLICATIONS

**Villes, violence et dépendance sociale : les politiques de cohésion en Europe [Cities, violence and social dependency: social inclusion policy in Europe],**

DONZELOT Jacques (Editor), with DESJARDINS Xavier, EPSTEIN Renaud,

La Documentation française/PUCA,

April 2008, 150 pages

ISBN978-2-11-006938-2

To what extent does the crisis in cities manifest itself in the same way across European nations as a whole? Are the policies designed to respond to it based on the same theoretical arguments? Do these policies lead to a change in the concept of citizenship and the behaviours and values associated with it? These are some of the issues which we wanted to tackle in this seminar bringing together researchers from six European nations: Great Britain, the Netherlands, Denmark, Germany, Italy and Belgium. France would appear to be a surprising omission. This was actually a deliberate policy designed temporarily to suspend our rather self-reflexive thinking in order to return to it better informed about trends affecting Europe in general through the restructuring of urban, social and security policies. These three policies affect areas directly associated with what is known as the 'urban issue', which simultaneously designates the concentration of poverty and ethnic minorities, the difficulty of getting access to employment for this population and its overexposure to crime, both as victims and alleged perpetrators. Therefore teams for each country, comprising three specialist researchers, were formed in each of these three fields. They each explore general hypotheses concerning the transformations affecting policy since globalization made social inclusion one of the key issues in western societies.

## PUBLICATIONS

**Villes, violence et dépendance sociale : les politiques de cohésion en Europe,**  
DONZELOT Jacques (dir.), avec la coll. de DESJARDINS Xavier, EPSTEIN Renaud,  
La Documentation française/PUCA,  
avril 2008, 150 pages ;  
ISBN978-2-11-006938-2

Jusqu'à quel point la crise urbaine se présente-t-elle de la même manière dans l'ensemble des nations européennes ? Trouve-t-on partout les mêmes raisonnements théoriques à la base des politiques conçues pour y répondre ? Ces politiques entraînent-elles une modification de la citoyenneté, des comportements et des valeurs qui y sont associés ? Telles sont les questions que nous avons voulu traiter au cours de ce séminaire réunissant des chercheurs venus de six nations européennes : la Grande-Bretagne, les Pays-Bas, le Danemark, l'Allemagne, l'Italie et la Belgique. On s'étonnera sans doute de ne pas y trouver la France. Il y va, en fait, d'une omission délibérée, du désir de suspendre, pour un moment, notre réflexion passablement autocentrée, pour y revenir mieux instruit des tendances qui affectent l'Europe en général, à travers le redéploiement que connaissent les politiques urbaine, sociale et de sécurité. Ces trois politiques concernent les secteurs associés directement à ce que l'on appelle la question urbaine, laquelle désigne tout à la fois la concentration de la pauvreté et des minorités ethniques, la difficulté d'accès à l'emploi pour cette population et sa surexposition au crime, autant comme victime que coupable présumée. Aussi, les équipes ont-elles été constituées pour chaque pays de trois chercheurs spécialisés dans chacun de ces trois domaines. Chacune réagit à des hypothèses générales concernant les transformations qui affectent ces politiques depuis que la globalisation a fait de la cohésion sociale le problème le plus névralgique des sociétés occidentales.

**La ville pour tous, Un enjeu pour les services publics [A city for all, a public service issue]**

AUBERTEL Patrice, MENARD François (Coordinators)

La Documentation française/PUCA,

July 2008, 204 pages;

ISBN 978-2-11-007043-2

The city for all represents a public service issue. How do public services contribute to it? Greater accessibility, territorial restructuring and recognition of positive discrimination are all avenues pursued in recent years by public policies. Therefore, we can also talk in terms of the polarisation of the city. Marginalisation, ghettoisation, and segregation are all currently words used to describe this process. Are we witnessing a separation of public spaces from their services? Or with the phenomena of gentrification and suburbanisation are we seeing the emergence of a three-speed city? These readings of the city are being offered by researchers at a time when public services are under significant pressure (individualisation, competitive procurement, privatisation, etc.). How is their work affected by these changes? What happens when inhabitants, parents and service users become involved? How are the contours of collective interest being redrawn? What redefinition of the common good emerges from all of this?

Researchers who worked on the *Plan urbanisme construction architecture* produced a diagnosis and offered analyses notably in the fields of urban management, housing, education and security, as well as the dynamics of the city. This work brings together contributions from a number of researchers.

## **La ville pour tous, Un enjeu pour les services publics**

AUBERTEL Patrice, MENARD François (Coord.)

La Documentation française/PUCA,

juillet 2008, 204 pages ;

ISBN 978-2-11-007043-2

La ville pour tous est un enjeu pour les services publics. Comment y contribuent ils? Plus grande accessibilité, redéploiement territorial, reconnaissance de la discrimination positive, autant de voies explorées ces dernières années par les politiques publiques. Or, dans le même temps, on parle de polarisation sociale de la ville. Relégation, ghettoïsation, ségrégation sont des mots qui circulent pour désigner ce processus. Assistons-nous à une dualisation des espaces urbains et de leurs services ? Voit-on plutôt se dessiner, avec les phénomènes de gentrification et de périurbanisation, une ville à trois vitesses ? Ces lectures de la ville sont proposées par les chercheurs au moment où les services publics sont soumis à des tensions importantes (individualisation, mise en concurrence, privatisation). Comment leurs missions se trouvent-elles affectées par ces transformations ? Que se passe-t-il lorsque les habitants, les parents, les usagers s'en mêlent ? Comment se redessinent alors les contours de l'intérêt collectif ? À quelle redéfinition du bien commun tout cela conduit-il ?

Les chercheurs qui ont travaillé avec le Plan urbanisme construction architecture dressent un diagnostic et proposent leurs analyses dans les champs, notamment, de la gestion urbaine, de habitat, de l'enseignement, de la sécurité ainsi que des dynamiques métropolitaines. Cet ouvrage rassemble les contributions de nombreux chercheurs.

### **Defending the city**

OBLET Thierry ,

P.U.F., collection La ville en débat, 2008

What kind of safety has to offer the city to his inhabitants, without losing its soul? Because the city has to remain the place of the ceaseless exchange, the porosity and the social permeability.

Can we overcome the urban insecurity? It is the dream of those who aspire to an increasing severity of the police and the justice or those who swear only by the use of the modern technologies of surveillance. But some people as the others threaten to kill the politeness at the same time as the insecurity. To defend the city without abolishing the urban supposes to give up the pseudo-scientific certainties. It requires a police of the cities which makes converge the conception of places, the role of the agents and the commitment of the inhabitants.

### **School mapping areas and urban territory,**

VISIÈRE Laurent, ZOIA Geneviève,

P.U.F., collection La ville en débat, 2009

School mapping reflects social inequalities territories. But should we remove it, or imagine positive discrimination policies offset the socio-territorial? To fight against injustice in schools, the best way is to ensure social mix of students in each school. Enforce school mapping would register in this perspective of justice. But it is to make a lot of honor for the mapping which cuts the urban territory by confirming the social separations more than by opposing them. It's also a bit faster devote to dishonor families seeking to "circumvent" this card. The survey conducted by the authors highlights these contradictions and paradoxical character which is built on our good conscience Republican. It shows the need for a policy more in line with the requirement of educational justice.

### **Défendre la ville,**

OBLET Thierry,

P.U.F., collection La ville en débat, 2008

Quel type de sécurité doit offrir la ville à ses habitants, sans pour autant perdre son âme ? Car la ville doit en effet rester le lieu de l'échange incessant, de la porosité et de la perméabilité sociale.

Peut-on venir à bout de l'insécurité urbaine ? C'est le rêve de ceux qui aspirent à une sévérité croissante de la police et de la justice ou de ceux qui ne jurent que par l'utilisation des technologies modernes de surveillance. Mais les uns comme les autres menacent de tuer l'urbanité en même temps que l'insécurité. Défendre la ville sans abolir l'urbain suppose d'abandonner les certitudes pseudo-scientifiques. Cela nécessite une police des villes qui fait converger la conception des lieux, le rôle des agents et l'engagement des habitants.

### **La carte scolaire et le territoire urbain,**

VISIÈRE Laurent, ZOÏA Geneviève,

P.U.F., collection La ville en débat, 2009

La carte scolaire reflète les inégalités sociales des territoires. Mais faut-il la supprimer, ou imaginer des politiques de discrimination positive compensant les inégalités socio-territoriales ?

Pour lutter contre l'injustice à l'école, le meilleur moyen est de veiller à la mixité sociale des élèves dans chaque établissement. Faire respecter la carte scolaire s'inscrirait dans cette perspective de justice. Mais c'est faire beaucoup d'honneur à une carte qui découpe le territoire urbain en entérinant les séparations sociales plus qu'en les contrariant. C'est aussi un peu vite vouer au déshonneur les familles qui cherchent à « contourner » cette carte. L'enquête menée par les auteurs souligne ces contradictions et le caractère paradoxal sur lequel s'édifie notre bonne conscience républicaine. Elle montre la nécessité d'une politique plus conforme à l'exigence de justice scolaire.

### **The architect, the city and the security.**

LANDAUER Paul,

P.U.F., collection La ville en débat, 2009

The increase of the new safety devices upsets the manners to make and to live in the city. To take the measure of these turnovers obliges today to unsettle the mechanisms of the security. A reinvestment of the public place should allow to exceed the simplism of a debate setting the realistic acceptance of a security town planning against the radical denunciation.

In town planning, the security is traditionally associated with the model of the fence, the city-fortress. But another model is being born: it aims less at forbidding the penetration of the places for which it tries to regulate flows by their separation. This eliminates the risks of social and human friction. Conceived from stadiums and airports, this formula invades the city. And reduces it places convenient to the immobility. Those even which make possible the meeting, this urban function par excellence. How can we protect the values of politeness in spaces conceived to avoid the crossings? Such is the challenge that have to recover the architects and the town planners of the contemporary city.

### **The crumbled city**

CHARMES Eric Charmes,

P.U.F., collection La ville en débat, 2011

The circumferences of the French cities strongly crumbled since the years 1960. The metropolitan powers are divided into myriads of small communes. Much of them became residential clubs.

Cities extend more and more and register in their orbits of thousands of municipalities which, of countrymen, become "outer-urban". They remain sparsely populated and they keep the main part of their natural and agricultural environment. Such a crumbling of the conglomerations in constellation of built nuclei raises new problems: for the government of cities and for the solidarity between the city-dwellers.

With the periurbanisation, the populating of the municipalities indeed makes more homogeneous. Their daily functioning is similar to that of a residential club. We shall thus call "clubbisation" this phenomenon. He connects the municipalities with a metropolis while arranging his inhabitants on the model of enter-se.

### **L'architecte, la ville et la sécurité,**

LANDAUER Paul,

P.U.F., collection La ville en débat, 2009

La multiplication des nouveaux dispositifs de sécurité bouleverse les manières de fabriquer et d'habiter la ville. Prendre la mesure de ces bouleversements oblige aujourd'hui à démonter les mécanismes de la sécurité. Un réinvestissement de l'espace public devrait permettre de dépasser le simplisme d'un débat opposant l'acceptation réaliste d'un urbanisme sécuritaire à la dénonciation radicale.

En urbanisme, la sécurité est traditionnellement associée au modèle de la clôture, de la ville-forteresse. Mais un autre modèle est en train de naître : il vise moins à interdire la pénétration des lieux qu'à ne cherche à réguler les flux par leur séparation. Ceci élimine les risques de friction sociale et humaine. Conçue à partir des stades et des aéroports, cette formule envahit la ville. et y réduit les lieux propices à l'immobilité. Ceux-là même qui rendent possible la rencontre, cette fonction urbaine par excellence. Comment peut-on préserver les valeurs d'urbanité dans des espaces conçus pour éviter les croisements ? Tel est le défi que doivent relever les architectes et les urbanistes de la ville contemporaine.

### **La ville émietlée**

CHARMES Eric,

P.U.F., collection La ville en débat, 2011

Les pourtours des villes françaises se sont fortement émietlés depuis les années 1960. Les pouvoirs métropolitains sont divisés en myriades de petites communes. Beaucoup d'entre elles sont devenues des clubs résidentiels.

Les villes s'étendent de plus en plus et inscrivent dans leurs orbites des milliers de communes qui, de rurales, deviennent « périurbaines ». Elles restent faiblement peuplées et elles conservent l'essentiel de leur environnement naturel et agricole. Un tel émiettement des agglomérations en constellation de noyaux bâtis pose des problèmes nouveaux : pour le gouvernement des villes et pour la solidarité entre les citoyens. Avec la périurbanisation, le peuplement des communes se fait en effet plus homogène. Leur fonctionnement quotidien s'apparente à celui d'un club résidentiel. On appellera donc « clubbisation » ce phénomène. Il rattache les communes à une métropole tout en disposant ses habitants sur le modèle de l'entre-soi.



**Marchés du logement et fractures urbaines en Ile-de-France, [Housing markets and urban divisions in Ile-de-France]**

FILIPPI Benoît, FUNES Cyrille, NABOS Hervé, TUTIN Christian,

Editions PUCA Collection Recherche n°175 novembre 2007, 160 pages ;

ISBN 978- 2-11-097022-0

This work, which is the fruit of research carried out for PUCA, offers an analysis at a very detailed geographical level, of the relationships between population, housing price formation and the way in which the urban space is structured by school and transport services. Based on the joint analysis of notarial conveyancing documents and Filocom, it offers three series of results: a classification and cartography of Ile-de-France; the identification of the specific impact of location on house prices which enable a spatialised house price index to be constructed, and a study of the factors determining house prices, notably offering a measurement of the respective effects of social composition, accessibility and urban forms. At this level, the fundamental conclusion is the key role of social composition in explaining the spatial hierarchy of prices. In this respect, housing markets would appear to sanction the urban divisions spanning Ile-de-France. The proposed methodology can be generalised and applied to other urban areas (it has in fact been adopted by the ATEMHA team for several French greater urban areas). Based on the rejection of modelling the impacts of social and urban factors independently of the urban structure, it also claims to be innovative compared to the standard methods based on hedonic prices. It also proposes the construction of a new geographical economy of housing markets using an approach based on the cumulative dynamics resulting from the interplay of unbalanced segmented markets.

**Marchés du logement et fractures urbaines en Ile-de-France,**  
FILIPPI Benoît, FUNES Cyrille, NABOS Hervé, TUTIN Christian,  
Editions PUCA Collection Recherche n°175 novembre 2007, 160 pages ;  
ISBN 978- 2-11-097022-0

Cet ouvrage, issu d'une recherche menée pour le PUCA, propose une analyse, à un niveau géographique très détaillé, des relations entre peuplement, formation des prix du logement et structuration de l'espace urbain par les équipements scolaires et de transport. Fondé sur l'exploitation conjointe des données notariales et de Filocom, il apporte trois séries de résultats : une typologie et une cartographie de l'Ile-de-France ; l'identification de l'impact spécifique de la localisation sur les prix du logement, qui permet la construction d'un indice spatialisé des prix du logement ; une étude des déterminants des prix du logement, qui propose notamment une mesure des effets respectifs de la composition sociale, de l'accessibilité et des formes urbaines. A ce niveau, la principale conclusion est le caractère essentiel des effets de composition sociale dans l'explication de la hiérarchie spatiale des prix : en ce sens, les marchés du logement apparaissent bien comme la sanction des fractures urbaines qui traversent l'Ile-de-France. La méthodologie proposée est généralisable à d'autres aires urbaines (elle a d'ailleurs déjà été engagée par l'équipe d'ATEMHA sur plusieurs agglomérations françaises). Reposant sur le refus de modéliser les impacts des facteurs sociaux et urbains indépendamment de la structure spatiale urbaine, elle se veut aussi innovante par rapport aux approches usuelles par les prix hédoniques. Elle invite finalement à la construction d'une nouvelle économie géographique des marchés du logement, fondée sur une approche des dynamiques cumulatives résultant du jeu de marchés segmentés en déséquilibre.

**Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité, [Social variety, urban segregation, social mix],**

JAILLET Marie-Christine (dir.), PERRIN Evelyne (dir.), MENARD François (dir.),  
Editions PUCA Collection Recherche n°180 May 2008, 332 pages ;  
ISBN 978-2-11-097015-2

Social variety, urban segregation, social mix

All these words are very used, today. They are the proof of the importance of the composition and the social segmentation of cities. We may find them in researchers' works, in ministerial reports, in students' copies and even in daily press. Are the social questions hidden behind these words as clear as we would sometimes like to believe it? These terms have a history and come from debates. They serve to describe the urban territories and their renewal but they prevent the analysis: they are used to indicate situations and sometimes rather different processes. They are especially mobilized - some people say "instrumented" - to justify such Policy, such operation or on the contrary to denounce them. This work presents contributions from researchers, sociologists, geographers, anthropologists, historians, jurists drafted on the occasion of a research- workshop which allowed to ask the following questions:

- How do urban social disparities evolve and what is their geography ? Is it correct to say that processes of social polarization and segregation are raising in French crisis ? which data and tools should be used to measure these changes?
- What are the criteria ó social, economic, ethical, topological, cultural or a combination thereof which now govern social segmentation?
- How does the observation and analysis of the multiple processes of interaction, friction, rejection or exchange, cohabitation or estrangement between social and cultural groups shed light on the challenge of diversity?
- In which locations and at what events do cities remain a place of social diversity and in what ways are they still communities?
- What likes behind the directives for social diversity and cohesion in terms of the objectives, implicit or explicit, pursued at a local level by the various public policies on urban planning and development, housing, property and real estate? What are the approaches used and the results obtained?

## **Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité,**

JAILLET Marie-Christine (dir.), PERRIN Evelyne (dir.), MENARD François (dir.),

Editions PUCA Collection Recherche n°180 mai 2008, 332 pages ;

ISBN 978-2-11-097015-2

« Diversité sociale », « ségrégation urbaine », « mixité »..., autant de termes qui font florès aujourd'hui et qui témoignent de l'importance de la composition et de la segmentation sociale des villes.

On les retrouve dans les travaux de chercheurs, dans les rapports ministériels, dans les textes réglementaires, dans les copies d'étudiants et même dans la presse quotidienne. Les questions de société qui se cachent derrière sont-elles aussi claires qu'on voudrait parfois le croire ?

Ces termes et les questions qu'ils soulèvent ont une histoire et traduisent des débats. Ils servent à décrire les territoires urbains et leur renouvellement mais finissent par faire écran à l'analyse, à force d'être employés pour désigner des situations et des processus parfois assez différents les uns des autres. Ils sont surtout mobilisés - certains diront « instrumentalisés » - pour justifier telle politique, telle opération ou au contraire pour les dénoncer.

L'objet du présent travail est de présenter des contributions de chercheurs, sociologues, géographes, anthropologues, historiens, juristes... rédigées à l'occasion d'un séminaire de recherche, qui a permis de poser les questions suivantes.

- Comment évoluent les disparités sociales urbaines et quelle en est la géographie ? Peut-on parler d'un accroissement des processus de polarisation et de ségrégation sociale dans nos villes ? Avec quels outils et sur la base de quelles données mesurer ces évolutions ?

- Sur quels critères, sociaux, économiques, ethniques, topologiques, culturels, ou combinaison de quels critères se fondent désormais les segmentations sociales ?

- Comment l'observation et l'analyse des multiples processus d'interaction, de rejet ou d'échange, de cohabitation ou de mise à distance entre groupes sociaux et culturels, éclairent-elles l'enjeu de la mixité ?

- En quels lieux et événements la ville demeure-t-elle un espace de mixité sociale et en quoi fait-elle encore société ?

- Derrière l'annonce à la mixité et à la cohésion sociale, quels objectifs implicites ou explicites poursuivent, à l'échelle locale, les différentes politiques publiques d'urbanisme, d'aménagement et de logement ? Par quels dispositifs et avec quels effets ?

Il ne s'agit donc pas d'un travail lexicographique, mais d'un ensemble d'analyses visant à éclaircir la compréhension d'enjeux qui sont au cœur des transformations et des politiques urbaines aujourd'hui, en France, en Europe et ailleurs.

**Réponse (une) ethnique à la question urbaine ? L'expérience britannique : les cas de Leicester et Bradford, [Ethnicity as an answer to urban question ? The cases of Leicester and Bradford ]**

LE GOFF William, DESJARDINS Xavier,

Editions PUCA Recherche n°184, novembre 2007, 161 pages

ISBN 978- 2-11-097020-6

In France as in Great Britain public services have to be adapted to new challenges in cities and neighbourhoods, especially those where social and economic problems are concentrated.

In the UK at the end of the 1960s the local authorities rapidly came up with urban development initiatives that took account of ethnicity as part of local positive action set up to compensate for the poverty of residents. Over forty years, ethnic policies in the UK have targeted minorities, which have moved from the status of deprived populations facing discrimination and lacking of freedom to act, to that of organized communities with which the government and local councils must negotiate as part of a process of support for their empowerment. Is this political choice taking account of ethnicity effective against urban crisis?

Today, although the community framework and ethnic reading of social events are not being challenged, national leaders are expressing doubts over multicultural policies. Stress is now being placed much more on the values that transcend communities, particularly British culture or Britishness, rather than the promotion of differences.

The practical introduction of ethnic policies underlines the diversity of local policies. Major disparities were revealed between Leicester and Bradford. Leicester leads the intercultural relations, while Bradford is going to great lengths to shake off the image of a run-down city.

**Réponse (une) ethnique à la question urbaine ? L'expérience britannique : les cas de Leicester et Bradford,**

LE GOFF William, DESJARDINS Xavier,

Editions PUCA Recherche n°184 novembre 2007, 161 pages

ISBN 978- 2-11-097020-6

En France et en Grande-Bretagne, les services publics doivent s'adapter à de nouveaux défis dans les quartiers qui concentrent les difficultés économiques et sociales. En Grande-Bretagne, si une politique de discrimination territoriale a été mise en oeuvre dès la fin des années 1960, les autorités locales ont rapidement conçu des politiques de développement urbain fondées sur une prise en compte de l'ethnicité. Ce choix d'une politique prenant en compte l'ethnicité répond-elle efficacement à la crise urbaine? En France comme en Grande-Bretagne, plane aujourd'hui un doute sur l'efficacité des politiques entreprises : le modèle républicain, que la politique de la ville devait faire revivre, propose un discours d'égalité et d'universalisme éloigné des réalités concrètes. En Grande-Bretagne, l'approche communautaire est aujourd'hui remise en question parce qu'elle aurait conduit à un enfermement des communautés au détriment de l'affirmation de valeurs transcendant les différents groupes sociaux participant de la Britishness. Pour dépasser les discours théoriques sur les vertus de la prise en compte de l'ethnicité, la recherche se base sur l'analyse concrète de la prise en compte de l'ethnicité dans deux villes britanniques contrastées, Leicester souvent présentée comme modèle et Bradford, symbole de la crise urbaine.

**Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord  
Belgique, Pays Bas, Suède [Social diversity policy in Northern Europe - Belgium, the  
Netherlands and Sweden]**

BAILLERGEAU Evelyne, DUYVENDACK Jan Willem, VAN DER GRAAF Peter,  
VELDBOER Lex

Editions PUCA Collection Recherche n°192, February 2008, 112 pages ;

ISBN 978-2-11-097028-2

Certain northern European states which have long been held up as examples of how to curb the housing crisis and control housing-related costs in cities through massive investment in social housing are now making profound transformations to their social housing stock. The aim is now to promote social diversity by making districts of predominantly social housing more attractive to the middle classes. Can planned gentrification in social housing districts close the social gap that exists between residents? Will people from different backgrounds develop special bonds simply because they live side by side?

This book questions the premises for these policies promoting social diversity in housing, their effects on the population and on social relations at the heart of cities by examining the different perspectives offered by politicians and researchers in three countries: the Netherlands, Belgium and Sweden.

## **Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord**

### **Belgique, Pays Bas, Suède**

BAILLERGEAU Evelyne, DUYVENDACK Jan Willem, VAN DER GRAAF Peter, VELDBOER Lex

Editions PUCA Collection Recherche n°192 février 2008, 112 pages ;

ISBN 978-2-11-097028-2

Longtemps montrés en exemple pour avoir endigué la crise du logement et maîtrisé les coûts liés à l'habitat en milieu urbain au moyen d'investissements massifs dans le logement social, certains États d'Europe du nord sont désormais engagés dans de profondes transformations de leur parc de logements sociaux. Il s'agit désormais de promouvoir la « mixité sociale » en favorisant l'attractivité des quartiers comportant une grosse proportion de logements sociaux pour les couches moyennes. La gentrification programmée des quartiers d'habitat social permet-elle de réduire la distance sociale entre les habitants ? Est-ce parce que des personnes aux horizons divers se trouvent habiter côte à côte qu'elles développent des liens privilégiés ?

Ce livre questionne les modes de justification de ces politiques de promotion de la mixité sociale dans l'habitat, leurs effets sur le peuplement et sur les relations sociales au cœur des villes, en croisant des regards de responsables politiques et de chercheurs établis dans trois pays : les Pays-Bas, la Belgique et la Suède.



## PUCA RESEARCH REPORTS

### **Modes d'habiter, spatialisation des relations sociales et enjeux identitaires dans les quartiers d'habitat social, [Housing modes, spatialisation of social relationships and identity issues in social housing neighbourhoods].**

ALLEN Barbara (dir.), BONETTI Michel, LAFORGUE Jean-Didier, PIERRE Marion, PIETTRE Alexandre, SECHET Patrice, CSTB, February 2004, 180 p., bibliogr., PUCA 533

This research is based on a series of surveys carried out at the CSTB over several years on housing modes and residential dynamics in several social housing neighbourhoods. Researchers define housing modes by the types of investment, practices and representations that the inhabitants develop in their housing environment and about it. The basic hypothesis is that social relations developed by inhabitants play a determining role in the representation they form of their everyday areas, and influence the methods of structuring a feeling of being and therefore their mode of housing.

The analysis made in social housing neighbourhoods enabled the team to highlight 4 modes of housing (attachment, denial, submission, impossible investment) and to develop the notion of compromise being the fruit of arbitration between a family's initial hopes and the reality of their actual housing. Placing the mode of housing into perspective brought to light highly contrasted residential dynamics between different neighbourhoods, which cannot be explained by traditional sociological and urban analyses.

The team therefore used an historic analysis of these districts (La Plaine du Lys in Dammarie-les-Lys, Tarterêts and Montconseil in Corbeil-Essonnes) in order to demonstrate the structuring role of each neighbourhood's history and the perceptions that have contributed to the development of a neighbourhood's image.

## LES RAPPORTS DE RECHERCHE DU PUCA

### **Modes d'habiter, spatialisation des relations sociales et enjeux identitaires dans les quartiers d'habitat social,**

ALLEN Barbara (dir.), BONETTI Michel, LAFORGUE Jean-Didier, PIERRE Marion, PIETTRE Alexandre, SECHET Patrice,  
CSTB, février 2004, 180 p., bibliogr.,  
PUCA 533

Cette recherche est fondée sur une série d'enquêtes conduites au CSTB depuis plusieurs années sur les modes d'habiter et sur l'analyse des dynamiques résidentielles dans plusieurs quartiers d'habitat social. Les chercheurs définissent les « modes d'habiter » par les types d'investissement, les significations, les pratiques et les représentations que les habitants développent dans et autour de leur habitat. Ils partent de l'hypothèse que les relations sociales nouées par les habitants jouent un rôle déterminant dans la formation de la représentation qu'ils font des espaces pratiqués, dans le mode de structuration du sentiment du chez-soi et donc dans les modes d'habiter.

L'analyse effectuée dans des quartiers d'habitat social a permis à l'équipe de dégager 4 modes d'habiter : l'attachement, le refus, le repli, l'investissement impossible et d'élaborer la notion de « compromis », fruit d'un équilibre entre les aspirations initiales de la famille et la réalité de son habitat.

La mise en perspective des modes d'habiter fait apparaître des dynamiques résidentielles très contrastées d'un quartier à l'autre, qui ne peuvent pas être éclairées par les catégories d'analyses sociologiques et urbanistiques traditionnelles. C'est donc à une analyse historique de ces quartiers : de la Plaine du Lys à Dammarie-les-Lys, des Tarterêts et de Montconseil à Corbeil-Essonnes où que l'équipe s'est attachée, mettant ainsi en évidence le rôle structurant de l'historicité, et de l'imaginaire qui lui est lié, dans la construction de l'usage du quartier.

**Jeux d'acteurs et montage des opérations mixtes de logement social et en accession,**  
**[Interaction of actors in mixing social housing and home ownership in programs]**  
BOBROFF Jacotte,  
LATTS, February 2004, 44 p., dir., ill.,  
PUCA 509

This report evaluates the programming, the design and the building phases of operations in the VUD (Sustainable Urban Villa) program. The program was launched in 2001 by PUCA to promote small neighborhoods with the qualities of individual housing within the perspectives of sustainable development in a framework of mixed operations of rental and home ownership housing. There were fourteen awarded projects and seven commended projects. Out of the fourteen award projects, two were abandoned; only two of the commended projects were initiated.

The partners of all these projects made every effort to meet the program's objectives, even with numerous modifications made during the preparation of these programs. It turned out to be very difficult, both for economic and political reasons, to meet the multiple demands inherent in these types of projects: social, urban, architectural and environmental. The multiple requirements inherent in the mixed projects, architectural quality and the cost of environmental requirements have meant that these operations have not yet been able to be completed in compliance with standard financial conditions.

Beyond the involvement of the partners, VUD realizations were only made possible by means of a strong level of involvement and assistance from local authorities, State services and even European financing in order to reach financial breakeven. In all cases the upstream involvement of the local authority and strong collaboration between all contractors and operators are essential for achieving and maintaining such operations.

**Jeux d'acteurs et montage des opérations mixtes de logement social et en accession,**  
BOBROFF Jacotte,  
LATTS, février 2004, 44 p., ann., ill.,  
PUCA 509

Ce rapport entreprend une analyse des phases de programmation, de conception et de montage des opérations du programme « Villa urbaine durable » (VUD). Lancé en 2001 par le PUCA, ce programme cherche à promouvoir « un habitat ayant les qualités de l'habitat individuel, s'inscrivant dans les perspectives du développement durable, dans le cadre d'opérations mixtes d'habitat locatif et en accession ». Il y eut quatorze projets lauréats et sept projets mentionnés. Parmi ces quatorze projets lauréats, deux ont été abandonnés ; parmi les projets mentionnés, seuls deux seront poursuivis.

Les partenaires de tous ces projets se sont efforcés de répondre aux objectifs du programme, bien que cela ne fut pas toujours aisé comme l'ont montré les remaniements successifs qui ont accompagné les montages de ces opérations. Il s'est avéré très difficile, aussi bien pour des raisons économiques que politiques, de satisfaire les multiples demandes inhérentes à ces types de projet : sociale, urbaine, architecturale et environnementale. L'addition des exigences de mixité, de qualité architecturale et le coût des prescriptions environnementales ne permettent pas à l'heure actuelle de sortir ces opérations dans des conditions de financement courantes. Au delà de l'engagement des partenaires, les réalisations VUD ne sont rendues possibles que par une très forte implication et une aide conjointe de la collectivité locale et des services de l'État, voire un financement européen, non négligeable pour aider à équilibrer ces opérations. En tout état de cause, l'implication en amont de la collectivité locale et une très forte collaboration avec les maîtres d'ouvrage sont indispensables pour assurer la sortie de l'opération.

**Etranger (l) et le local : genèse d'un débat sur la mixité sociale. Nanterre et Roubaix face à leurs étrangers, 1945-1984, [Foreigners and locals: genesis of a debate on the social mix. Nanterre and Roubaix and their foreign populations, 1945-1984].**

BARROS Françoise (de), MAGRI Susanna (dir.),  
CSU-IRESO, March 2004, 249 p., ann., ill., tabl., bibliogr.,  
PUCA 517

Debates and policies relative to the social mix are based on a spatial approach to foreigners. The question of foreigners is therefore developed as a problem of distributing this population within the available area. This distribution of foreigners needs to be explained or at least questioned given that its application appears to be unquestioned. Based on the observation that the frameworks for -good distribution of foreigners are based on the acts of communes, this work puts forward the idea that communes are involved in creating the distribution patterns both in political and administrative terms. The methods and their effectiveness remain to be determined.

To achieve this, the research in Nanterre and Roubaix was based on an initial study into the categorization of foreigners between the two World Wars which demonstrated that the distribution of foreigners has a historic origin and identifies certain mechanisms of social construction by communal stakeholders. The pursuit of this survey into Nanterre and Roubaix over the period of 1945-1984 confirmed this historical base and enabled the development of analysis of social construction through the distribution of foreign populations. Research into the 1945-1984 period provides an original contribution to the analysis of categorization of foreigners notably by examining Algerian immigration. The colonial status of Algerian migrants until 1962 was rarely taken into consideration and their concrete implications on metropolitan life rarely analyzed. Nanterre and Roubaix were chosen in order to fill this research gap: this immigrant rationality is particularly present in both cities and this from an early date.

We established the resources required to analyze the conditions of the categorization of this population into a hybrid situation in terms of nationality by communal decision makers who were not familiar with the legal and social frameworks thus giving rise to a status of -indigent. The real specificity of the 1945-1984 period compared to the inter war period in terms of categorization of foreigners was thus highlighted: this concerns the conditions surrounding the importation of colonial categories relative to Algerians and their effect on the communes' categorization conditions for foreigners. The category of -shanty town does not only designate a section of the urban space, it is also, in Algeria a category used in the management of indigenous populations; its importation into mainland France enables the same double use in its application to Algerians, both in Nanterre and Roubaix.

The example of Roubaix in particular enables a demonstration of how shanty towns were redefined to be based on the qualification of their inhabitants rather than the qualification of the housing and above all how this led, in the seventies, to a categorization of foreigners based on the same foundations as the colonial categorization of the populations. Foreigners are no longer defined, as in the inter war period, with regards to a nationality, or with relation to the relative position of one or several nationalities in the social space of all nationalities. Their designation is more linked to the origin of the persons concerned, whether it concerns the birth place of their parents or the religion of their parents. This implicit definition is in turn translated into sectorial terms: those of policies aimed at -the young

## **Etranger (l) et le local : genèse d'un débat sur la mixité sociale. Nanterre et Roubaix face à leurs étrangers, 1945-1984,**

BARROS Françoise (de), MAGRI Susanna (dir.),  
CSU-IRESO, mars 2004, 249 p., ann., ill., tabl., bibliogr.,  
PUCA 517

Le débat et les politiques ayant pour objet la mixité sociale reposent sur une appréhension spatiale des étrangers. La question des étrangers est alors déemblée construite comme un problème de répartition de cette population dans l'espace. Cette représentation publique aujourd'hui dominante des étrangers demande à être expliquée, ou au moins interrogée, tant sa naturalité paraît indiscutée.

Constatant que les cadres de la « bonne » répartition des étrangers sont communaux, ce travail postule que les communes, en tant qu'acteur politique et administratif, sont impliquées dans la fabrication de cette représentation. Restait à déterminer de quelles façons et avec quels effets. Pour y parvenir, cette recherche sur Nanterre et Roubaix s'est appuyée sur les résultats d'un premier travail portant sur la catégorisation des étrangers durant l'entre-deux-guerres, qui a permis de démontrer que cette vision de la question des étrangers est historiquement située et d'identifier certains des mécanismes de sa construction sociale par des acteurs communaux. La poursuite de l'enquête pour la période 1945-1984 a confirmé cet acquis et permis de développer l'analyse de la construction sociale d'une telle représentation des étrangers.

La recherche sur la période 1945-1984 apporte une contribution originale à l'analyse de la catégorisation des étrangers en se concentrant sur l'immigration algérienne. Le statut colonial jusqu'en 1962 des migrants algériens est en effet rarement pris en compte et ses implications concrètes en métropole sont rarement analysées. C'est le souhait de combler cette lacune qui justifie le choix de Nanterre et Roubaix : la place de cette « nationalité » dans l'espace des nationalités des deux villes y est précocement prépondérante.

La réelle spécificité de la période 1945-1984 par rapport à l'entre-deux-guerres en matière de catégorisation des étrangers a pu être portée au jour : elle concerne les modalités de l'importation de catégories coloniales relatives aux Algériens et leurs effets sur les modalités de catégorisation des étrangers par des acteurs communaux métropolitains peu au fait des cadres juridiques et sociaux coloniaux qui ont conduit à l'élaboration du statut « d'indigénat ».

Ainsi la catégorie de « bidonville » ne désigne pas seulement une partie de l'espace urbain, c'est aussi, en Algérie, une catégorie utilisée dans la gestion de la population des « indigènes » ; son importation en métropole permet le même double usage dans son application aux Algériens, aussi bien à Nanterre qu'à Roubaix. L'exemple de Roubaix permet en particulier de montrer comment la redéfinition des bidonvilles fondée sur la qualification de leurs habitants plutôt que sur la qualification de l'habitat est mise en oeuvre et, surtout, comment elle conduit, dans les années 1970, à une catégorisation des étrangers reposant sur les mêmes fondements que la catégorisation coloniale des populations. Les étrangers ne se définissent plus, comme durant l'entre-deux-guerres, par rapport à une nationalité, c'est-à-dire par rapport à la place relative d'une ou de plusieurs nationalités dans l'espace social des nationalités. De fait, leur désignation est bien davantage liée à l'origine des personnes concernées, qu'il s'agisse du lieu de naissance de leurs parents ou de la religion de ces derniers. Cette définition implicite se trouve à son tour traduite en termes sectoriels : ceux des politiques concernant « la jeunesse ».

## **Configuration spatiale et mixité sociale urbaine, [Spatial configuration and urban social mix],**

Bill HILLIER, Alain CHIARADIA,  
University College London - Space Syntax Laboratory,  
March 2004, 191 p., maps, fig., graph., tabl., bibliogr.,  
PUCA 739

As the future of the social housing stock and especially of large complexes has become a major problem, the recent law "Solidarité et renouvellement urbain" (2000), on urban solidarity and renewal, makes provision for a better social balance through a quantitative mix of social housing. Its effectiveness, its territorialized materialization, would thus depend on the understanding of urban mix processes. The relativity of this hypothesis would stem from all the techniques, methods, theories and results of the Space Syntax program that make it balance with and complementary to all disparities and issues relating to mobility by transport. Space Syntax thus studies the relationship between spatial mobility, urban shapes and urban mix.

This tool uses the theory of graphs commonly used in transport models, in widespread spatial analyses, in geography or to analyze social networks, but which is here subject to an original re-expression of urban shapes as a spatial network: the axial map. Compared to the codifications of basic networks, a first transformation is a high-definition representation since all the segments of a publicly accessible urban traffic network are represented on it. The second transformation consists in converting an axial map into a graph: Space Syntax does not follow the standard node/link codification; it is reversed. And standardizing the graph to remedy the effect of the graph size is just as original. But the encoding of urban shapes by Space Syntax is an informal encoding which does not define the detail of urban shapes (for example the exact shape and the materiality of façades); such encoding captures the strategic formal character of urban shapes, their topologies or the geometric relations in the case of an angular analysis.

Space Syntax was formed in one discipline with a set of techniques used worldwide by an academic community for research and projects. First applied in the fields of town and country planning, urban planning, transport and interior architecture organization, it has extended to such diverse fields as archaeology, information technologies, urban and human geography and anthropology. Although it shares the morphological paradigm taking its origins in architecture, it differs from classical French approaches which are more normative; it is also different from constructed environment geometry and "shape grammar", even if it is also based on a "morpho-mathematical" approach. Representation by axial map is thus used to analyze the French conurbations of Nantes and Grenoble.

The methodological originality lies in the fact that, rather than examining the "intrinsic" characteristics of these representations such as shape-volume, shape-surface, shape-dimension, shape-relative dimension (scale) and texture, which dominate the immediate experience, Space Syntax focuses on the relational characteristics, the "extrinsic" configuration properties: connectivity, local topological position in the system, global topological relation with all the other elements in the system, including the most distant. To study the cities, one type of measurement and representation proved to be more productive than the others. An urban spatial system is typically represented (but not always) by the "minimal matrix" of potential lines of movement - that is, the minimal set of the longest lines covering the whole spatial system. This set gives the "axial" map, the

**Configuration spatiale et mixité sociale urbaine,**  
HILLIER Bill, CHIARADIA Alain,  
University College London - Laboratoire Space Syntax,  
mars 2004, 191 p., cartes, fig., graph., tabl., bibliogr.,  
PUCA 739

L'avenir du parc social et notamment celui des grands ensembles étant devenu un problème majeur, le projet de loi récent, relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, prévoit un meilleur équilibre social par la mixité quantitative de l'habitat social. Son efficacité, sa traduction concrète territorialisée dépendrait ainsi de la compréhension des processus de la mixité urbaine. C'est la relativité de cette hypothèse que devrait permettre l'ensemble des techniques, méthodes, théories et résultats du programme Space Syntax la mettant en balance et complémentarité avec toutes les inégalités et questions relatives à la mobilité par le transport. Space Syntax étudie donc les relations entre les mobilités spatiales, les formes urbaines et la mixité urbaine.

Cet outil utilise la théorie des graphes couramment utilisée dans les modèles transports, les analyses spatiales courantes, en géographie ou pour l'analyse des réseaux sociaux, mais qui fait ici l'objet d'une re-expression originale des formes urbaines en un réseau spatial : la carte axiale. Une première transformation est, en comparaison avec les codifications des réseaux classiques, une représentation haute résolution puisque tous les segments d'un réseau viaire urbain publiquement accessible y sont représentés. Une seconde transformation est celle de la carte axiale en un graphe : Space Syntax ne suit pas la codification standard noeud/liens ; celle-ci est inversée. Et tout aussi originale est une standardisation du graphe pour remédier à l'effet de la taille du graphe. Mais l'encodage Space Syntax des formes urbaines est un encodage informel qui ne définit pas le détail des formes urbaines (par exemple la forme exacte et la matérialité des façades) ; cet encodage capture le caractère formel stratégique des formes urbaines, leurs topologies ou les relations géométriques dans le cas de l'analyse angulaire.

Space Syntax s'est constituée en une discipline avec un ensemble de techniques utilisées internationalement par une communauté universitaire pour la recherche et le projet. D'abord appliquée en aménagement du territoire, en urbanisme, transport, et organisation d'architecture intérieure, elle s'est élargie à des domaines aussi divers que l'archéologie, les technologies de l'information, la géographie urbaine et humaine ainsi que l'anthropologie. Bien que partageant le paradigme morphologique dont l'origine est l'architecture, elle diffère des approches classiques françaises, plus normatives ; elle se distingue aussi de la géométrie de l'environnement construite et de la « shape grammar » (grammaire des formes), bien que fondée aussi sur une approche « morpho-mathématique ». La représentation par la carte axiale est ainsi utilisée pour analyser les conurbations de Nantes et Grenoble.

L'originalité méthodologique tient à ce que plutôt que d'examiner les caractéristiques « intrinsèques » de ces représentations telles que forme-volume, forme-surface, forme-dimension, forme-dimension relative (échelle) et texture, qui dominent l'expérience immédiate, Space Syntax se concentre sur les caractéristiques relationnelles, les propriétés configurationnelles « extrinsèques » : connectivité, position topologique locale dans le système, relation topologique globale à tous les autres éléments du système, y compris les plus lointains.

Pour l'étude des villes, un type de représentation et de mesure s'est avéré être plus fructueux que les autres. Un système spatial urbain est alors habituellement représenté (mais pas



representation of an urban spatial system which is then subject to configuration analysis. The relations between the elements of such representation are quantified. The theoretical justification of this counter-intuitive strategy is that space is a strongly relational system in which the relations between elements are more important than the properties of the spaces studied separately.

While the Italian and French morphological approaches have tended to focus on the intrinsic aspects and while the relational approach to space is not unusual in itself, in the field of network urban planning (to predict demand for transport), Space Syntax differs from this work by its original combination of high-definition representations (every space in the network) and by quantitative analyses and their statistical connection with empirical observations of social practices.

Space Syntax has thus been used in a great variety of research projects: analysis of housing and habitat genotypes; study of the function of the spatial structure of buildings in navigation processes; description of the socio-cultural implications of the various plans to rebuild London after the great fire of 1666; attempt to predict the spatial characteristics of certain crimes; study of the social implications of the various strategies deployed to structure the shape of cities in developing countries; analysis of the implications of the spatial structure of cities as a mechanism of the ideological control of apartheid.

Finally, the most significant research in terms of systemization is work that demonstrates a correlation of the significant and substantial variance between the analytical measurements of spatial configurations, as resulting from urban shapes, and the volumes of pedestrian movement observed, in addition to more than three hundred studies conducted by Space Syntax Limited.

These latest results turned out to be so fruitful that they have become essential to a social theory put forward by Space Syntax. Characteristics emerging from the levels of co-presence I co-absence due to movement are the primary correlates of the organization of spatial configuration and are the effect of extrinsic relations. Other effects of the organization of the spatial configuration analyzed using these relational principles are, for example, the distribution of land use modes and density. These secondary effects would not be revealed if, in the first place, the primary effect of intrinsic variables did not exist.

The importance of urban shapes, spatial mobility and their social consequences seem today to be the central locus of a large amount of research work in France, England and other parts of Europe.

toujours) par la « matrice minimum » des lignes de mouvement potentiel ó c'est-à-dire l'ensemble minimum des lignes les plus longues couvrant tout le système spatial. Cet ensemble donne la carte « axiale », la représentation d'un système spatial urbain qui fait alors l'objet de l'analyse configurationnelle. Les relations entre les éléments de cette représentation sont quantifiées.

La justification théorique de cette stratégie contre-intuitive est que l'espace est un système fortement relationnel dans lequel les relations entre éléments sont plus importantes que les propriétés des espaces étudiés individuellement.

Alors que les approches morphologiques italienne et française se sont plutôt focalisées sur les aspects intrinsèques, et même si l'approche relationnelle de l'espace n'est pas inhabituelle en soi en urbanisme des réseaux (pour prévoir la demande de transport), Space Syntax se distingue de ces travaux par la combinaison originale de représentations hautes définitions (tous les espaces du réseau) et par des analyses quantitatives et leurs mises en relation statistique à des observations empiriques de pratiques sociales.

Space Syntax a ainsi été utilisé dans des projets de recherche extrêmement variés : analyse du génotype de maisons et d'habitats ; étude de la fonction de la structure spatiale de bâtiments dans les processus de navigation ; description des implications socioculturelles des différents plans de reconstruction de Londres après le grand incendie de 1666 ; tentative de prédiction des caractéristiques spatiales de certains crimes ; étude des implications sociales des différentes stratégies de structuration des formes des villes des pays en voie de développement ; analyse des implications de la structure spatiale des villes comme mécanisme de contrôle idéologique de l'apartheid.

Enfin, et des plus significatives du point de vue de leur généralisation, sont les recherches qui montrent une corrélation de la variance forte et consistante entre les mesures analytiques de configurations spatiales, comme résultantes des formes urbaines, et les volumes de mouvements piétons observés, auxquelles s'ajoutent plus de trois cents études réalisées par Space Syntax Limited. Ces derniers résultats se sont avérés si généraux qu'ils sont devenus primordiaux pour une théorie sociale proposée par Space Syntax. Les caractéristiques émergentes des niveaux de la co-présence / co-absences dues aux mouvements sont les corrélats primaires de l'organisation de la configuration spatiale et sont l'effet de relations extrinsèques. D'autres effets de l'organisation de la configuration spatiale analysée suivant ces principes relationnels sont, par exemple, la distribution des modes d'occupation des sols, la densité. Ces effets secondaires ne se manifesteraient pas si en premier lieu l'effet primaire des variables extrinsèques n'existait pas.

L'importance des formes urbaines, des mobilités spatiales et de leurs conséquences sociales semblent aujourd'hui au centre d'un ensemble important de travaux de recherches en France, en Angleterre, en Europe.

**Mobilité résidentielle et processus d'attachement. Les « provinciaux » qui vivent à Paris et en région parisienne, [Residential mobility and the attachment process. Provincials living in Paris and the Parisian region].**

RAMOS Elsa,

CERLIS-CNRS, June 2004, 144 p., bibliogr.,

PUCA 543

In a context of individualization and evolution of intergenerational forms of transmission, this research aims to understand how individuals are constrained by familial and regional attachments in their residential mobility in Paris and the Paris region when arriving from the provinces.

Attachment is defined here as the organizing principle of everyday life in a context of geographic mobility characterized by the separation of places of meaning and places of living by the introduction of distance and separation between an individual and his/her original family group. Attachment produces a principle of identity based coherence. The individual introduces continuity in separations, whether these are of geographic, affective or temporal order.

Residential mobility participates in the process of individualization characterized by the sociologist François de Singly. The individual is separated from a geographical point of view while he or she turns towards places which favor the realization of his/her personal projects. The construction of attachment is based on two types of processes: that of the present time of everyday life and that of the life-long individual story of the subject; this causes tensions between the construction of spaces of autonomy and detachment from spaces of belonging which nevertheless mark the continuity of the original bonds.

## **Mobilité résidentielle et processus d'ancrage. Les « provinciaux » qui vivent à Paris et en région parisienne,**

RAMOS Elsa,

CERLIS-CNRS, juin 2004, 144.p., bibliogr.,

PUCA 543

Dans un contexte d'individualisation et d'évolution des formes de transmissions intergénérationnelles, cette recherche vise à comprendre comment l'individu construit ses ancrages dans le cadre de la mobilité résidentielle de la province vers Paris et la région parisienne.

L'ancrage est défini ici comme un principe organisateur de la vie quotidienne, dans un contexte de mobilité géographique caractérisé par la disjonction des lieux de sens et des lieux de vie, et par l'introduction de la distance et de la séparation entre l'individu et le groupe familial d'origine. L'ancrage produit un principe de cohérence identitaire. L'individu introduit de la continuité dans les séparations, qu'elles soient d'ordre géographique, affective et aussi temporelle.

Il apparaît ainsi que la mobilité résidentielle participe au processus d'individualisation caractérisé par le sociologue François de Singly. L'individu se sépare d'un point de vue géographique, mais aussi, se tourne vers des lieux qui favorisent la réalisation de ses projets personnels. La construction de l'ancrage s'appuie sur deux types de processus articulés : celui du temps présent du quotidien et du temps plus long de l'histoire individuelle du sujet ; celui résultant des tensions entre la construction des espaces d'autonomie et le détachement des espaces d'appartenance qui marquent néanmoins le maintien de liens originaire

**Mobilités résidentielles, navettes et recomposition des systèmes résidentiels en région parisienne, [Residential motilities, transfers and re-composition of residential systems in the Paris region].**

BERGER Martine, BRUN Jacques, KORSU Emre, WENGLANSKI Sandrine,

Paris I University/LADYSS

June 2004, 152 p. maps, graph., tabl.,

PUCA 557

In the Ile de France region, as in all major metropolitan areas, the evolution of the characteristics of residential mobility on one hand and everyday mobility on the other hand have deeply modified the contours of the city and individual territories as used by urban dwellers. By studying the practices of spatial mobility of city dwellers, this research aimed at defining new relationships with the territory in a context of accelerating urban development and reduction of population densities. Analysis was based on the urbanized area in its widest sense, including peri-urban neighborhoods, by using both census data (population census data since 1975) and the results on a survey into housing choices carried out on 5 sites in the Paris suburban region.

Evolution in mobility practices transforms individuals' relationships with their place of residence and work places and has led to new relationships between the different territories in the urban system. In the second half of the 20th century the relative share of home ownership has risen considerably, even though this remains at a lower level in the Ile de France region than the French national average.

Firstly, home ownership for a wider number of households led, in terms of residential mobility, to a growth in their mobility requirements and produced a break in their city based practices and experience especially given that by becoming owners many families with modest income had to move away from their initial places of residence. Secondly, most home owners are globally more satisfied with their housing than those in rented accommodation, but also constrained by long term loans and tend towards a more sustainable territorial attachment. In addition, independently of their residential status, inhabitants of the Parisian region, notably those in employment, integrate ever more distant and different areas in their daily experience. In 1999 less than one inhabitant in 4 (24.3%) in the Paris region, worked in the same commune as their place of residence, compared to 3 out of 10 in 1975.

However, changes observed over the past decade have raised questions about the continued spreading of urban development linked mainly to the decentralization of employment and access to home ownership on estates of a growing number of households. This evolution also brings to light the role mobility plays in increasing inequality. The amplifying role of migration appears clearly in the development of residential segregation when one compares the socio-professional profiles of those entering and leaving a commune or group of communes. Finally it incites to question the accepted idea of a return to the center: the revalorization of central quarters and suburbs close to the city center should not eclipse the pursuit of peri - urbanization.

## **Mobilités résidentielles, navettes et recomposition des systèmes résidentiels en région parisienne,**

BERGER Martine, BRUN Jacques, KORSU Emre, WENGLANSKI Sandrine,  
Université de Paris I/LADYSS, juin 2004, 152 p., cartes, graph., tabl.,  
PUCA 557

En Ile-de-France, comme dans toutes les grandes métropoles, l'évolution des caractéristiques de la mobilité résidentielle, d'une part, et de la mobilité quotidienne, d'autre part, a fortement modifié les contours de la ville et des « territoires individuels » parcourus et pratiqués par les urbains. En étudiant les pratiques de mobilité spatiale des citadins, cette recherche tente de cerner de nouveaux types de rapports au territoire dans un contexte d'accélération de l'étalement urbain et de réduction des densités. L'intérêt s'est porté sur l'espace urbanisé au sens large, incluant les couronnes périurbaines, en se fondant à la fois sur des données censitaires (fichiers des recensements de population depuis 1975) et sur les résultats d'une enquête sur les choix du logement menée dans 5 sites franciliens.

L'évolution des pratiques de mobilité transforme les rapports aux lieux de résidence comme aux lieux de travail et conduit à de nouvelles relations entre les différents territoires du système urbain. Ainsi, au cours de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, la part relative de la propriété occupante s'est élevée très sensiblement, même si elle reste inférieure en Île-de-France à la moyenne française. Dans un premier temps, l'accession à la propriété d'un plus grand nombre de ménages a conduit, en termes de mobilité résidentielle, à l'accroissement de leur mobilité et a produit une rupture dans leurs pratiques et expériences de la ville, les conduisant souvent d'autant plus loin de leurs résidences antérieures qu'il s'agissait de familles plus modestes. Dans un second temps, le plus grand nombre de propriétaires ó globalement plus satisfaits de leurs logements que ne le sont les locataires, mais aussi plus contraints par des crédits à long terme ó joue au contraire dans le sens d'un ancrage territorial plus durable des ménages. De plus, quel que soit leur statut résidentiel, les Franciliens, en particulier les actifs, associent dans leur expérience quotidienne des espaces de plus en plus distants et différents. En 1999, moins d'un actif francilien sur 4 (24,3 %) travaillait dans sa commune de résidence, au lieu de 3 sur 10 en 1975.

Cependant, l'évolution observée durant la dernière décennie pose un certain nombre d'interrogations concernant la poursuite du modèle d'étalement urbain lié en grande partie à la déconcentration des emplois et à l'accession à la propriété pavillonnaire d'un nombre croissant de ménages. Cette évolution met également en évidence le rôle des mobilités dans l'accroissement des inégalités. Le rôle amplificateur des migrations apparaît clairement dans l'accentuation des ségrégations résidentielles, lorsqu'on compare les profils socioprofessionnels des entrants et des sortants d'une commune ou d'un groupe de communes. Enfin, elle incite à nuancer l'idée couramment admise d'un « retour au centre », la revalorisation des quartiers centraux et d'une partie de la proche banlieue ne devant pas occulter la poursuite de la périurbanisation.

**Proximités en tension. Etude de leurs dynamiques sur quatre agglomérations : Lausanne, Lyon, Rennes, Strasbourg, [Proximity under tension. A study of four conurbations: Lausanne, Lyon, Rennes and Strasbourg], SAUVAGE André (dir.), BASSAND Michel (dir.), LARES, March 2005. 164 p., ann, graph, photo, maps, bibliogr., PUCA 612**

The aim of the research is to look at the construction and representation of proximity within different types of neighborhood. The hypothesis is that the concept of proximity is undergoing a process of change from the effects of mobility and the fragmentation of society.

The research was undertaken to provide a contemporary reinterpretation of proximity, through a brief survey and an anthropological detour. The contemporary world is attempting to abolish distance. This attempt to make everywhere accessible at all times through the use of various transmission systems and the new information and communication technologies in particular, has reorganized the relationship between territory and territoriality. The dissociation of the two (territory as the tangible morphological substrate, and territoriality as our individualized appropriation of territory) assumes that there is an underlying human process that allows us to hold something or let it go, that permits presence and absence. With regard to formulation of proximity, this would then appear to be a process in tension ( so, never stable), resulting from competing ( or conflicting) processes of appropriation that arbitrate between calculations of interest, the social and personal relationships we seek, and the functional and spatial options that come into play under our own impetus.

The results of the investigation of four French and Swiss conurbations showed that neighborhoods were disintegrating and being replaced by territoriality. Our neighborhoods at work, as consumers and in our leisure activities are being undone by more scattered attachments and by everyday mobility. Collective identity and solidarity is shrinking in the face of individualism. Residential mobility is diminishing close relationships ( which generate invitations and visits) and is accompanied by greater use of city centers, particularly for leisure activities, and it is this use that provides the key to local identity. ò The proximities built on a feeling of belonging to a group, on a clear representation of being from the same social group and looking towards a similar future, seem to have become discredited, outdated.

One of the conclusions of this work looks at the notion of òterritorialityö, describing a structure that is no longer our neighborhood but that combines our functional, social and emotional ties to different fragments of space (immediate environment, city center, the rest of the conurbation, elsewhere). This does not imply isolation or a lack of socialization by any means.

What we do may involve our immediate environment, but not entirely: òCulture and leisure activities seem to have deserted our neighborhoods. Where have they gone? Into the center of town. Networks of sociability in neighborhoods, in the city center and in the rest of the conurbation are separate. Attachments to home and to the city are more stronger than attachments to neighborhood. The image of territories organized in a hierarchy according to how far away they are has been replaced by an acceptance of the multidimensionality of life.

**Proximités en tension. Etude de leurs dynamiques sur quatre agglomérations :  
Lausanne, Lyon, Rennes, Strasbourg,**

SAUVAGE André (dir.), BASSAND Michel (dir.),

LARES, mars 2005, 164 p., ann., graph., phot., tabl., cartes, bibliogr.,

PUCA 612

L'objectif de la recherche est d'observer la construction et la représentation de la proximité au sein de différents types de quartiers. L'hypothèse émise est que la notion de proximité est en train de se reconstruire sous l'effet de la mobilité et de l'éclatement des univers sociaux.

La recherche s'est engagée dans une réinterprétation contemporaine de la proximité qui passe par un bref état des lieux et par un détour anthropologique : le monde contemporain travaille sur un jeu d'escamotage des distances ; cette recherche d'ubiquité par le recours à des systèmes télé multiples, aux NTIC en particulier, réorganise les territoires et les territorialités. La dissociation établie entre les deux (territoire substrat morphologique, matériel et territorialité comme appropriation individualisée du territoire) présuppose un processus humain sous-jacent qui permette la prise et la déprise, la présence et l'absence. S'agissant de la formulation de la proximité, celle-ci apparaît alors comme un processus, en tension (donc jamais stabilisé) résultant de processus appropriatifs concurrents (ou contradictoires) « arbitrant » entre les calculs d'intérêts, les relations socio-personnelles recherchées et les options fonctionnelles et spatiales qui interviennent sous l'impulsion de chacun.

Les résultats à l'issue de l'enquête menée dans quatre agglomérations en France et en Suisse ont révélé « l'effritement des quartiers » et « la victoire des territorialités sur les quartiers ». Les voisinages dans le travail, dans la consommation et dans les loisirs sont défaits par les affiliations dispersées et par la mobilité quotidienne. L'identité collective et les solidarités reculent devant l'individualisme. La mobilité résidentielle diminue les relations privilégiées (sources d'invitations et de visites) et est accompagnée d'une fréquentation importante du centre de la ville, en particulier pour les loisirs, et c'est cette fréquentation qui permet d'accéder à l'identité locale. « Les proximités qui se constitueraient sur un sentiment d'appartenance à un groupe, sur une représentation claire d'être du même ensemble social et d'entrevoir un destin parent, semblent disqualifiées, dépassées ».

Une des conclusions de la recherche sur « Proximités en tension » porte sur la notion de « territorialité », désignant ainsi une structure qui n'est plus le quartier et qui combine des liens fonctionnels, sociaux et affectifs dans divers fragments spatiaux (le plus près, le centre-ville, le reste de l'agglomération, l'ailleurs). Ce qui n'implique nullement une désocialisation ou un isolement.

La fonctionnalité peut valoriser le plus près mais pas complètement : « Les activités de culture et de loisir semblent désertier le quartier. Pour aller où ? Au centre de la ville ». Les réseaux de sociabilité dans le quartier, dans le centre-ville et dans le reste de l'agglomération sont distincts. L'attachement au logement et à l'agglomération dépasse l'attachement au quartier. L'usage d'une organisation des territoires hiérarchisée tout d'une pièce par les proximités et les distances est corrigée par la prise en compte de la multidimensionnalité des modes de vie.



**Polarisation sociale de l'urbain et services publics, [Social polarization of cities and public services. Proceedings of the seminar on 'public services in a situation of urban transformation'],**

DONZELOT Jacques, JAILLET Marie-Christine,  
CEDOV, April 2005, 260 p., bibliogr.,  
PUCA 605

This publication records the discussions that took place during the theory seminar for researchers involved in the 'Social polarization of cities and public services' consultation.

For each difficulty, situated in a specific urban fabric, it seeks to formulate a dilemma 'what significances does this have for the process in question? What attitudes should be taken in view of the role of the public services?'- and to set the scene, establishing the terms of a theoretical debate to develop the lines of arguments of the research.

It distinguishes three types of urban fabric:

- Zones of urban relegation: products of the evolution of social housing developments. Originally intended for the whole workforce, these developments have deteriorated; they house almost exclusively low-income families, particularly ethnic minorities from African countries and North Africa. Refurbishment and socioeconomic development policies conducted over twenty years have not managed to reverse or neutralize this downward trend.
- Periurbanisation: this more discreet phenomenon is the spread of the city into the surrounding areas. It represents a new dimension of the city, its emerging profile. Driven by the middle classes wanting to be close to the countryside without losing the sense of their urban values, it provides mobility and social contact whilst avoiding the inconveniences of living close to the deprived classes and the prohibitive cost of property in city centers. It involves a growing number of citizens: thirty percent at present.
- The 'gentrification' of the centers. This more recent trend is countering periurbanisation and the desertion of the cities this has sometimes produced. What it means is that the affluent are rediscovering the advantages of living centrally, and are protected from insecurity by the cost of property.

Relegation, periurbanisation, gentrification all constitute challenges for public services.

Clearly, the problem with zones of urban relegation is their effectiveness, the problem with periurbanisation is one of distance, and the problem with gentrification is the exclusivity of access to prestige establishments for locals.

Overall, these evolutions show that towns are becoming socially polarized in a way that is challenging the political capacity to overcome these trends and the capacity of services to adapt to the specific needs of the area and the communities living there.

Discussions at the seminar identified four general lines of inquiry.

1/ In these 'three-speed towns', do public services 'the police, schools and postal offices' take enough account of these recent divisions in city life?

## **Polarisation sociale de l'urbain et services publics.**

Compte rendu du séminaire « les services publics face aux transformations de l'urbain » animé par Jacques DONZELOT et Marie-Christine JAILLET, CEDOV, avril 2005, 138 p., PUCA 605

Ce travail restitue les réflexions menées dans le séminaire d'accompagnement théorique des chercheurs retenus dans la consultation « Polarisation sociale de l'urbain et services publics ».

Pour chaque difficulté, re-située dans un type de tissu urbain spécifié, il cherche à formuler un dilemme et quelle signification pour le processus en cause ? Quelle attitude adopter face au rôle des services publics et à les mettre en scène, créant les termes d'un débat théorique pour nourrir l'argumentation des recherches.

Trois types de tissus urbains sont distingués :

- Les territoires de relégation : produits de l'évolution des cités d'habitat social. A l'origine destinées à l'ensemble du salariat, ces cités se sont dégradées ; elles accueillent quasi exclusivement les catégories à faible revenu, notamment les minorités ethniques africaines et maghrébines. Les politiques de réhabilitation et de développement socio-économique menées depuis vingt ans ne peuvent inverser ou enrayer cette évolution négative.
- La péri-urbanisation : plus discrète, c'est le desserrement de la ville, sa diffusion dans le territoire environnant. Elle représente une dimension nouvelle de l'urbain, voire sa figure émergente. Impulsée par des classes moyennes, cherchant un accès à la nature sans perdre le sens des valeurs urbaines. Elle permettrait la mobilité et la rencontre, tout en évitant à la fois les désagréments de la promiscuité avec les classes défavorisées et le coût prohibitif du foncier dans les villes centres. Elle concerne un nombre croissant de citadins : trente pour cent à présent.
- La « gentrification » des centres. Plus récente, elle s'oppose à la péri-urbanisation et à la désertion des villes que celle-ci a parfois produite. Elle est le fait de classes aisées retrouvant les avantages de la centralité, protégées néanmoins de l'insécurité par le coût du foncier.

Relégation, péri-urbanisation, « gentrification », autant de sources de mises en question pour les services publics.

On voit bien que les territoires de relégation posent le problème de leur efficacité, que la péri-urbanisation suscite celui de leur répartition et que la « gentrification » fait surgir celui de l'exclusivité de l'accessibilité des établissements de prestige aux riverains.

Considérées globalement, ces évolutions expriment une polarisation sociale de l'urbain qui met en cause la capacité du politique à compenser ces tendances et celles des services à s'adapter aux particularités du territoire et aux communautés qui y vivent.

Les réflexions du séminaire identifient quatre grandes séries de questionnement.

1/ Dans cette « ville à trois vitesses », les services publics et police, école, poste et prennent-ils assez en compte ces différenciations récentes de l'urbain ?

2/ Would focusing on public services in zones of urban relegation make it possible to avoid having to "break the ghettos"? Could it improve conditions for the people there and avoid the use of demolition and reconstruction as a "remedy" for disadvantaged areas? Obviously this is not a black and white choice, but it does raise the issue of how these decisions should be agreed to obtain the best result for residents.

3/ Does the conflict between the principle of freedom of choice and the reality that choices are limited as regards public services in periurban areas explain the observed growth in protest voting? Particularly for theorists on emerging towns, periurban areas are the "towns of movement and choice"; they represent emancipation from the city center, its inconveniences and overcrowding. There is more space even if journeys take longer, but as journey times fall with greater speed, the decision to live in a natural environment could go hand in hand with freedom of access to services in a much larger area than the neighborhood, perhaps as wide as the regional city. But the relationship of periurban areas with services may also seem much more strained: many of the people living in these areas do so because they cannot afford to live in the town center, and a large share of their budget is spent on transport. By reducing this budget they could pay for facilities closer at hand. The fact that they do not have these facilities prompts them to the question what their tax is paying for. Does this dissatisfaction explain the much higher than average growth in the protest vote in these areas of towns?

4/ Does the existence of a particularly high standard of public services in "gentrified" town centers make them even more discriminatory? Town centers appeal to the upper classes because they fulfill their search for lost city living and provide opportunities for social encounter and a high standard of social life. The opportunities for meeting people and the variety of social life diminishes as the cost of property increases because of the gentrification process. Finally, the real appeal of these centers seems more seriously to depend on the size of their prestige and cultural establishments, universities and schools. The end result is more likely to be that people find others like themselves as part of the concern to appropriate services of a high standard.

2/ Mettre l'accent sur les services publics dans les territoires de la relégation permettrait-il d'éviter de « casser les ghettos » ? Cela peut-il améliorer la condition des gens et éviter le « remède » aux zones défavorisées par leur « démolition-reconstruction » ? Ceci n'est évidemment pas un choix absolu mais renvoie à la question de la manière selon laquelle il convient d'accorder ces options pour obtenir le meilleur résultat pour les habitants.

3/ L'opposition entre un principe d'une liberté de choix et la réalité d'un choix contraint dans le rapport aux services publics dans le péri-urbain expliquerait-elle la croissance du vote protestataire qu'on y constate ? Pour, notamment, les théoriciens de la ville émergente, le péri-urbain est la « ville du mouvement et du choix » ; c'est une émancipation par rapport à la ville centre, à ses nuisances et ses promiscuités. Plus d'espace même si plus de temps de transport, mais celui-ci est diminué grâce à l'accroissement de la vitesse : le choix d'une résidence dans un cadre naturel pourrait aller de pair avec une liberté d'accès aux services dans une aire bien plus étendue que le quartier, élargie à la ville région. Mais le rapport des péri-urbains aux services peut apparaître aussi beaucoup plus crispé : une bonne part de ces habitants y vivent car n'ayant pas les moyens d'habiter la ville centre, une part importante de leur budget passe dans les transports. Aussi réduire ce budget serait pouvoir disposer d'équipements proches. Ne pas les trouver amène à s'interroger sur sa contribution fiscale. Cette insatisfaction expliquerait-elle la croissance du vote protestataire dans ces zones urbaines, nettement supérieur à la moyenne ?

4/ La présence, dans les centres de « gentrification » de services publics prestigieux renforcerait-elle leur caractère discriminatoire ? L'attraction qu'exerce le centre sur les classes moyennes supérieures serait le fruit d'une recherche de l'urbanité perdue, des opportunités qu'elle représente en termes de rencontre, de qualité et de richesse de la vie sociale. De fait, les opportunités de rencontre et la variété de la vie sociale vont se réduisant au fur et à mesure de l'augmentation du coût du foncier inhérent au processus de « gentrification ». Et finalement, le véritable attrait de ces centres paraît plus sérieusement fonction de l'importance de leurs établissements de prestige, culturels, universitaires et scolaires. On aboutirait plutôt à la recherche d'un entre-soi autour du souci d'appropriation de services prestigieux.

**Construction (la) sociale des rapports résidentiels : expériences, configurations, contextes, [The social construction of residential relationships: experiences, configurations, contexts],**

AUTHIER Jean-Yves, GRAFMEYER Yves, LEVY Jean-Pierre, LEVY-VROELANT Claire, Université de Lyon IIIIGRS - CRH,  
August 2005, 135 p., graph., tabl., bibliogr. ref.,  
PUCA 638

This research is the continuation of a study carried out for PUCA between 1995 and 1999 on the physical organization of urban lifestyles of people living in old City center neighborhoods. The analysis focused on the concept of "residential relationships", or the practical and symbolic relationships individuals have with their homes, neighborhoods and cities.

In this new research, the stress is being placed on analyzing the dynamics of residential relationships. How are a person's relationships with their housing, neighborhood and City structured and redefined over time? What successive approaches lie behind the way in which residentially stable populations live? How are the residential relationships of individuals redefined when they move to different housing or to a different neighborhood? This line of enquiry was the basis for the new study carried out in 2002.

The data from the survey shows relative stability in the residential relationships of the inhabitants of the old central neighborhoods observed, during the period 1997-2002. As in 1997, the inhabitants of these neighborhoods characteristically (though with variations according to individual and context) live a relatively well-developed "local life" (in the sense of who they socialize with, the local shops they use, the bars and restaurants they visit, etc.), though this does so exclude other relationships and practices located outside the neighborhood.

Behind this relative stability overall, changes can be detected if you look separately at each of the neighborhoods selected, or if you compare ways of life in 1997 and 2002 for a particular category of inhabitants (blue collar workers, white collar workers, etc.), or indeed if you compare the social relationships and local habits of the (interviewed) individuals on both dates. For example, inhabitants of the Bas-Montreuil neighborhood (in Montreuil), as a whole, tended to be more involved with local life in 2002 than in 1997. Similarly, between 1997 and 2002, white-collar workers, unlike blue-collar workers, tended to strengthen their "local attachment" to the old central neighborhoods selected.

These limited changes form part of wider evolutions and trends. It can be seen that people who recently moved to these areas have more individualized relationships and habits close to their home, and are less dependent on the duties of neighborliness, family ties and the hold of the locality, compared with the relationships and habits of older residents, 20, 30 or 40 years ago. On another level, the dynamics of each individual's relationship with the neighborhood are the product of interaction between a) their own life path, b) the nature and scale of changes in their living situation and c) the representations they have of these changes, new inhabitants and their ways of living. These "determinants" enable us to understand both the development of "stable" residents' relationships with the neighborhood and the reasons why people who have moved out of these neighborhoods left.

## **Construction (la) sociale des rapports résidentiels : expériences, configurations, contextes,**

AUTHIER Jean-Yves, GRAFMEYER Yves, LEVY Jean-Pierre, LEVY-VROELANT Claire, Université de Lyon II/GRS - CRH, août 2005, 135 p., graph., tabl., réf. bibliogr., PUCA 638

Cette recherche s'inscrit dans le prolongement d'une étude pour le Puca réalisée entre 1995 et 1999 sur l'organisation territoriale des modes de vie urbains des habitants des quartiers anciens centraux. L'analyse était centrée sur la notion de « rapports résidentiels », qui désigne les rapports pratiques et symboliques que les individus entretiennent avec leur habitat, leur quartier et la ville.

Dans cette nouvelle recherche, l'accent est mis sur l'analyse de la dynamique des rapports résidentiels. Comment les rapports au logement, au quartier ou à la ville des citoyens se structurent-ils et se redéfinissent-ils au fil du temps ? Quelles sont les logiques successives des manières d'habiter des populations résidentiellement stables ? Comment se redéfinissent les rapports résidentiels des individus lorsque ces derniers changent de logement et de lieu d'habitation ? Ce questionnement constitue le fondement de la nouvelle enquête effectuée en 2002.

L'exploitation de l'enquête laisse apparaître une relative stabilité des rapports résidentiels des habitants des quartiers anciens centraux observés, au cours de la période 1997-2002. Ainsi, comme en 1997, les habitants de ces quartiers se caractérisent (avec des variations selon les individus et selon les contextes) par une « vie de quartier » relativement développée (sous la forme de relations de sociabilité, de fréquentations des commerces de proximité, de fréquentations des bars et des restaurants, etc.), qui n'est pas exclusive d'autres relations et d'autres pratiques situées hors du quartier.

Derrière cette relative stabilité d'ensemble, des changements sont toutefois perceptibles lorsque l'on considère séparément chacun des quartiers sélectionnés, ou lorsque l'on compare les manières d'habiter en 1997 et en 2002 de telle ou telle catégorie d'habitants (les ouvriers, les cadres, etc.), ou bien encore lorsque l'on compare les sociabilités et les usages du quartier des individus (interrogés) aux deux dates. Par exemple, les habitants du quartier du Bas-Montreuil (à Montreuil), pris dans leur ensemble, se caractérisent en 2002 par un rapport plus élevé au quartier qu'en 1997. De même, entre 1997 et 2002 les cadres, à l'inverse des ouvriers, ont eu tendance à renforcer leur « ancrage » dans les quartiers anciens centraux sélectionnés.

Ces changements limités s'inscrivent dans des évolutions et des dynamiques plus larges. Ainsi peut-on constater que les habitants récemment installés dans ces quartiers ont, à proximité de leur domicile, des relations et des usages qui sont plus individualisés, moins dépendants des pesanteurs du voisinage, des liens de parenté et de l'emprise de la localité, que ne l'étaient les relations et les usages des anciens habitants, il y a 20, 30 ou 40 ans. À un autre niveau, la dynamique des rapports au quartier des individus est le produit de l'interaction entre a) leur propre cheminement biographique, b) la nature et l'ampleur des transformations des contextes d'habitat dans lesquels ils résident et c) les représentations qu'ils ont de ces transformations, des nouveaux habitants et de leurs manières d'habiter. Ces « déterminants » permettent à la fois de comprendre l'évolution des rapports au quartier des habitants « stables » et les déménagements des personnes qui ont quitté ces quartiers.

As regards the family component of residential relationships, two principal results have emerged from the analyses. Firstly, although for teenagers and students from households living in these old central neighborhoods, the neighborhoods are often a familiar space in which they know their bearings, the neighborhoods are rarely "family" spaces. When teenagers go out in the neighborhood, visit shops, or engage in leisure activities, they are much more willing to do this with friends than with family. On the other hand, the home is very much a place for the family, but a place that is opened up in extremely different ways (to people so in the household) depending on the particular family. For example, in some families, homes are opened up "solo", whilst in others, they are opened up jointly. Similarly, some families do a lot of entertaining at home, while others move their entertaining to their second home, holiday home or home in the country - revealing a more general link between urban life and holiday.

En ce qui concerne la composante familiale des rapports résidentiels, les analyses développées font apparaître principalement deux résultats. Tout d'abord, si le quartier constitue fréquemment pour les enfants adolescents, lycéens ou étudiants, des ménages résidant dans ces quartiers anciens centraux un espace familial, dans lequel ils ont leurs repères, il est assez rarement un espace familial. Les sorties dans le quartier de ces adolescents, leurs fréquentations des commerces, leurs activités de loisirs se font en effet beaucoup plus volontiers entre copains (ou amis) qu'en famille. Au contraire, le logement est un lieu fortement investi par les familles, mais un lieu qui s'ouvre de façon extrêmement diverse (aux non-membres du foyer) selon les familles. Par exemple, dans certaines familles, l'ouverture se développe « en solo », tandis que dans d'autres familles elle se développe « en partage ». De même, certaines familles reçoivent beaucoup dans leur logement, tandis que d'autres déplacent leurs pratiques d'hospitalité et de réception dans leur résidence secondaire, leur maison de famille ou leur maison de campagne révélant ainsi un lien plus général entre vie urbaine et villégiature.



**Habitat et vie urbaine : un programme de recherches sur le changement, [Change in housing and urban life: a research program],**  
HAUMONT Antoine,  
August 2005, 55 p., ann.,  
PUCA 642

The way urban life changes is difficult to predict and hard to control for public and private players in contemporary cities, and particularly for local elected representatives. The aim of this international research program was to generate a fund of knowledge that would improve our understanding of the processes that change ways of life and housing and that influence the dynamics of change of areas, who lives in them, how they work and generally the various criteria that give them value and individuality.

The program produced 19 research projects that shed light on the lasting changes in urban ways of life; the synthesis was structured around four main themes.

- The transformation of relationships between work and housing: increased demands for professional mobility are lessening the need to live close to our work; three types of living situation were distinguished: the residential focus of the careers of the most highly qualified socioprofessional categories, where professional mobility is a factor in choice of where to live, affirmed by selective affinity; the priority provision of housing for workers in insecure employment who receive local resources in their neighborhood or village; the in-between situation of individuals and households whose future concerning where they will live remain open, particularly in peri-urban areas.
- Changes in family relationships and structures, affecting households' relationship with their homes: other models of organization in which small families are becoming more common, whether these are reconstituted families or different forms of cohabitation. The model in which residential mobility is linked to life cycle remains dominant; however, its social and generational variations need to be taken into account.
- Contemporary trends towards social compartmentalization: price bands do not express just the physical characteristics of housing, but also the structures of social space, which become more specialized by the cumulative process of selection of where people choose to live; polarization between residential areas of affluent households and neighborhoods of more insecure populations makes way for many situations in between.
- The evolution of the traditional structures of local social networks in towns: the historical model of the local district is being challenged by the fact that what people do is no longer spatially compartmentalized and by the individualization of the way people live; other models are emerging, such as the neighborhood, the "perimeter of habitability" which sometimes takes the new form of residential enclaves, and "territoriality", a phenomenon that combines functional, social and emotional ties in different fragments of space.

## **Habitat et vie urbaine : un programme de recherches sur le changement,**

HAUMONT Antoine,  
août 2005, 55 p., ann.,  
PUCA 642

Les transformations de la vie urbaine sont difficilement prévisibles et malaisément maîtrisables par les acteurs publics et privés des villes contemporaines, en particulier par les élus locaux. L'objectif de ce programme international de recherche était de produire des connaissances susceptibles d'améliorer la compréhension des processus qui modifient les modes de vie et d'habitat et qui participent aux dynamiques de transformation des territoires, de leur peuplement, de leur fonctionnement et plus généralement des divers critères qui confèrent à ceux-ci valeur et singularité.

Ce programme a donné lieu à 19 rapports de recherche qui éclairent les changements durables des modes de vie urbains ; la synthèse a été structurée autour de quatre thématiques fortes.

- La transformation des relations entre le travail et l'habitat : les exigences accrues de mobilité professionnelle relativisent la recherche de proximité domicile-travail ; trois types de situations résidentielles ont été distingués : la résidentialisation des carrières des catégories socioprofessionnelles les plus qualifiées, où la mobilité professionnelle s'inscrit dans des choix résidentiels affirmés d'affinité sélective ; la domiciliation privilégiée des travailleurs précarisés qui bénéficient dans leur quartier ou leur village de ressources locales ; la situation intermédiaire d'individus et de ménages dont l'avenir résidentiel reste ouvert, notamment en périurbain.
- Les transformations des relations et des structures familiales affectent le rapport au logement des ménages : d'autres modèles d'organisation que la famille restreinte prennent une place croissante, qu'il s'agisse des familles recomposées ou des différentes formes de cohabitation. Le modèle organisateur de la mobilité résidentielle liée au cycle de vie conserve son emprise ; ses variations sociales et générationnelles sont toutefois à prendre en compte.
- Les tendances contemporaines au compartimentage social : les zones de prix n'expriment pas seulement les caractéristiques physiques des logements, mais aussi les structures de l'espace social dont les spécialisations sont renforcées par le processus cumulatif de sélectivité des choix résidentiels ; la bipolarisation entre les aires résidentielles des ménages aisés et les quartiers des habitants précarisés laisse place à de nombreuses situations intermédiaires.
- L'évolution des structures classiques de sociabilités urbaines de proximité : le type historique du quartier est mis en cause par les décroissements dans l'espace des pratiques et par l'individualisation des modèles d'action ; émergent d'autres types comme le voisinage, périmètre de l'habitabilité parfois sous la forme nouvelle des enclaves résidentielles, et la « territorialité », structure combinant des liens fonctionnels, sociaux et affectifs dans divers fragments de l'espace.

**Economie résidentielle, cohésion sociale et dynamiques économiques, [The residential economy, social cohesion and economic dynamics],**

JANVIER Yves, ESTEBE Philippe, PORTRAIT Marjorie.

September 2005, 51 p, fig., col. Phot., tabl.,

PUCA 641

In urban region where living a long way from where you work is the rule, major tertiary operations coming into the market as a result of urban revival in impoverished areas of the outskirts of towns creates many jobs in local areas. Naturally, the local authorities in which they are based benefit from the additional business tax revenue they produce, which contributes to welfare payments to the deprived, but it has been observed that these operations either produce nothing or produce very little in the way of direct improvements to the incomes of local resident populations. On the one hand, the mismatch between the skills of the working population living locally and the requirements for the jobs created prevents the local population accessing jobs locally; on the other hand, the companies locating there are generally transferring establishments from elsewhere, and keep the majority of their employees, who are not resident in the town in which their new job is located. Could a system for converting employees to residents exist within a market economy, thereby contributing to social cohesion?

To research this, the starting point was the observation that large tertiary operations make a major and very rapid contribution to consumption potential locally, in the form of the employees' salaries. This potential could be used to support local development through a local market of residential services sustained by the purchasing power of the non-resident employees; for this to happen, a range of shops and services would have to be accessible locally in the immediate vicinity of the activities.

This arrangement would be particularly valuable in areas where the population was experiencing financial difficulties despite being the site for major growth in business produced by the city's revival, because it would generate jobs accessible to workers with few qualifications. This is the case with our reference site - Saint-Denis to the north of Paris - where a tertiary business center is developing very rapidly within an area with a poor population; in the large new operations, it has been noted that there are no shops likely to capture the purchasing power of the new employees.

The aim of the research was partly to analyze whether the presence of tertiary sector employees really meant that there was purchasing power that could partially be spent at the place of work, and partly to understand the reasons why the design of these operations did not offer opportunities for the installation of shops and residential services and finally to assess whether these reasons could be challenged. In other words, is there a real possibility (and under what circumstances?) of linking economic development, town planning and social cohesion by grafting a local market on to a city market?

The research was conducted by means of a detailed analysis of the different components of the construction of major tertiary operations, chiefly the Landy-France operation in Saint-Denis but also other operations in Paris and the provinces with different project ownership arrangements and different timescales.

Firstly the research confirms the amount of revenue that could potentially be transferred ó through consumptions ó between the tertiary employees and the local population. It also confirms that the level of spontaneous consumption by employees at their place of work depends directly on the presence and quality of the range of shops and services in the

## **Economie résidentielle, cohésion sociale et dynamiques économiques,**

JANVIER Yves, ESTEBE Philippe, PORTRAIT Marjorie,

septembre 2005, 51 p., fig., phot. coul., tabl.,

PUCA 641

Dans les régions urbaines où la dissociation spatiale domicile-travail est la règle, la mise en marché de grandes opérations tertiaires résultant de la dynamique métropolitaine dans des zones appauvries de la périphérie provoque des créations importantes d'emplois dans les territoires locaux. Naturellement, les collectivités locales d'accueil bénéficient par là de suppléments de taxe professionnelle qui contribuent aux transferts sociaux vers les personnes démunies, mais on observe que ces opérations n'induisent pas - ou très peu - d'amélioration directe du niveau de revenus des populations résidentes locales. D'une part, en effet, le décalage entre les compétences des actifs disponibles sur place et les exigences des emplois créés interdit l'accès direct de la population locale à l'emploi ; d'autre part, les implantations résultent généralement de transferts d'établissements qui gardent la majorité de leurs salariés, non résidants dans la commune de leur nouvel emploi. Peut-il exister un mécanisme de transfert des salariés vers les résidants qui relève de l'économie de marché et contribue ainsi à la cohésion sociale ?

Pour le rechercher, le point de départ a été le constat que les grandes opérations tertiaires provoquent localement un apport important et très rapide de potentiel de consommation correspondant aux salaires des employés. Ce potentiel pourrait être un point d'appui pour le développement local, par le biais d'un marché local de services résidentiels alimentés par le pouvoir d'achat des salariés non résidants ; encore faudrait-il pour qu'il se concrétise qu'une offre de commerces et de services soit accessible localement à proximité immédiate des activités.

Ce mécanisme serait particulièrement intéressant dans les territoires dont la population se trouve en difficulté économique alors qu'ils sont en même temps le réceptacle d'une croissance forte d'activités portée par la dynamique métropolitaine, car il induirait des activités accessibles à des actifs peu qualifiés. C'est le cas de notre terrain de référence - la plaine Saint-Denis au nord de Paris - où se développe très rapidement un pôle d'activités tertiaires dans un territoire où la population est pauvre ; on y constate, dans les grandes opérations nouvelles, une absence d'offre commerciale susceptible de capter du pouvoir d'achat des nouveaux salariés.

La recherche avait pour but, d'une part, d'analyser si la présence de salariés du secteur tertiaire correspondait effectivement à un pouvoir d'achat susceptible d'être en partie dépensé sur le lieu de travail, d'autre part, de comprendre les raisons pour lesquelles la conception des opérations n'offrait pas d'opportunité pour l'installation de commerces et services résidentiels, enfin, d'apprécier si ces raisons sont contournables. Autrement dit, y a-t-il une réelle possibilité (et à quelles conditions ?) de lier développement économique, aménagement urbain et cohésion sociale par la greffe d'un marché local sur un marché métropolitain ?

La recherche s'est appuyée sur l'analyse détaillée des différentes composantes de la réalisation de grandes opérations tertiaires : principalement l'opération de Landy-France à Saint-Denis puis d'autres opérations à Paris et de province situées dans des contextes de maîtrise d'ouvrage et dans des temporalités différentes.

La recherche confirme d'abord l'importance quantitative du transfert potentiel de revenus qui pourrait être opéré à par le biais de la consommation à entre les salariés du tertiaire et la population locale. Elle confirme aussi que le niveau de consommation spontanée des salariés

immediate vicinity of their office. On other words, if these are accessible, employees consume goods and services at their place of work.

So, it is indeed the mono- activity structure of the operation that constitute the principal difficulty for setting up the transfer system envisaged.

On this score , it seems that, despite a belief in "mixing" that is fairly widely shared among public and private players, this is not actually put into actions, at least at a fine enough level to establish sufficient proximity (walking distance). Many mechanisms in the system of producing these developments contribute to the absence of social mix. Though no single one seems to be truly decisive, together they converge to produce an interacting web of obstacles. Among the principal ones, we could mention in particular: town planning.

Nevertheless some experiences show that social mix is possible. It is easier if office buildings are close to shops or service buildings, and even more close to housings. Two main conditions are necessary: a spatial planning without zoning, and a project ownership who considers social diversity challenge not only in the operation design, but also in commercial and daily management.

sur leur lieu de travail dépend de façon directe de la présence et de la qualité d'une offre de commerces et de services à proximité immédiate de leur bureau. Autrement dit, si une offre leur est accessible, les salariés consomment sur leur lieu de travail des biens et des services.

C'est donc bien la structure mono activité des opérations qui constitue le frein principal à la mise en place du mécanisme de transfert envisagé.

Sur ce plan, il apparaît que, en dépit d'un discours assez largement partagé par les acteurs publics et privés impliqués qui préconisent « la mixité », celle-ci n'est pas produite, du moins à une dimension de maille assez fine pour établir une proximité suffisante (distance de marche à pied). De très nombreux mécanismes du système de production des grandes opérations contribuent à l'absence de mixité ; sans qu'aucun n'apparaisse réellement déterminant, leur ensemble converge et constitue un large faisceau de freins interactifs. Parmi les principaux, on peut évoquer notamment : les règles de planification urbaine qui impose un zonage à grande maille, la vision hiérarchique des fonctions de centralité et d'équipement commercial, la forme d'urbanisation souvent distendue des grandes opérations tertiaires, la politique des entreprises (quant à leur image, la gestion des ressources humaines, la stratégie immobilière...), des fonctionnements de marchés (tant du commerce que du bureau) peu favorables à l'émergence de la diversité et, surtout, une organisation professionnelle spécialisant fortement les acteurs de la production sur des créneaux de marchés très étroits, où les produits ne s'adressent qu'à une seule catégorie précise de clients.

Néanmoins, l'observation de certaines opérations montre qu'il est possible de réaliser la mixité et qu'elle est plus facile lorsqu'il y a non seulement interpénétration spatiale des bureaux avec les commerces et services, mais lorsque des logements sont à proximité. Deux types de conditions majeures semblent nécessaires pour cela : une planification spatiale et un processus d'aménagement qui n'imposent pas a priori un zonage à grande maille, mais surtout une maîtrise d'ouvrage qui intègre l'enjeu de la diversité non seulement dans la conception de l'opération, mais aussi dans sa politique de commercialisation et la gestion quotidienne. Le savoir-faire et la détermination du maître d'ouvrage de l'aménagement et de la collectivité support apparaissent alors, finalement, capables de dépasser les blocages internes du système de production, pour autant du moins que la situation du marché ne soit pas trop défavorable.

**Mixité sociale et gentrification : une mise à l'épreuve des politiques et des pratiques de rénovation urbaine en Europe, [Social mix and gentrification: putting urban renewal policies and practices to the test in Europe],**

MISSAOUI Lamia, TARRIUS Alain.

Villes et Mouvements / Université de Toulouse-Le-Mirail, novembre 2005, 126 p.,  
PUCA 667

The authors chose to look at European cities undergoing particular processes of change that profoundly alter the relationship between public and private development action, and also undergoing processes of globalization, networking and the development of interdependencies through pressure from the residential mobility of foreign, native, rich and poor populations.

The first part of the report summarizes work done in Northern Europe on the phenomena of gentrification. In Sweden in particular, this has been a matter for discussion for more than fifteen years.

The second part sets out a survey carried out in five European cities. The first two are Prague and Leipzig, cities in transition from socialist management to the increasingly evident freedom of private initiatives. The location of the population in suburbs increasingly distant from the deserted centers during the socialist period released vast amount of property in the city centers for renovation, which today is being taken on by a combination of public and private initiatives. Foreign investors are interested in these historic facades, which now come with shops on the ground floor, many of them high-class, for company offices. But the absence of native populations in the city center is a heavy burden on plans to modernize and restructure communal services such as public transport, which cannot be developed along the same concentric lines, and large social and health service establishments. So the public authorities are trying to buy and restore these city center residential sectors ó alone, because these are not highly profitable operations ó to standards of quality and visual appeal that will not put off those who have now moved into neighboring properties. A kind of state control is therefore at work that resembles something from the socialist era. Everything is being done to attract people from the suburbs, whose incomes are now starting to take off, to these neighborhoods renovated by the public authorities. Basically, the universal and often illusory hunt for the "middle classes" is at work in these cities, and the financial justification for this is quite significant.

The three other cities are in Southern Europe, or close to the Mediterranean: Alicante, a part on the east coast of Spain; Trieste, the rival to Venice in the Adriatic; and Sofia, the capital of Bulgaria. To understand the current tides of change in the city of Trieste, it is necessary to look back to the 18th century, when its port, under the control of the Austro-Hungarian monarchs, became a free port. Since that time, the nationalities making its population have barely changed: Italians, Austrians, Slovenians, Bosnians, Serbs and Jews have regularly supplied the contingent of immigrants necessary to reproduce the cultural and social composition of the city. They might be rich or poor, depending on the reasons for their migration, but unfailingly they came to swell the ranks of the same populations in the same places. So true is this that current gentrification of parts of the old town follows on from renovation undertaken by the last to arrive of these populations, which make up the historic fabric of the city. This is a variant of the "multicultural" gentrification model described by Patrick Simon in other contexts. The last two cities, though very different in

## **Mixité sociale et gentrification : une mise à l'épreuve des politiques et des pratiques de rénovation urbaine en Europe,**

MISSAOUI Lamia, TARRIUS Alain,

Villes et Mouvements/Université de Toulouse-Le-Mirail, novembre 2005, 126 p.,

PUCA 667

Les auteurs ont choisi de questionner des villes européennes particulièrement sujettes à des processus de changements politiques, qui modifient profondément les rapports entre action publique et privée dans l'aménagement, et à des processus de mondialisation, de mises en réseaux ou en interdépendances sous la pression des mobilités résidentielles de populations étrangères ou autochtones, riches ou pauvres.

La première partie du rapport présente un résumé des travaux produits en Europe du Nord sur les phénomènes de gentrification. En Suède, en particulier, cette réflexion est menée depuis plus de quinze ans.

La seconde partie fait état d'une enquête menée dans cinq villes européennes. Les deux premières sont Prague et Leipzig, villes en transition d'une gestion socialiste vers une liberté d'initiatives privées de plus en plus manifeste. La localisation des populations dans des banlieues de plus en plus distantes des centres délaissés, durant la période socialiste, a libéré de vastes secteurs immobiliers en centre urbain pour des opérations de rénovation qui, aujourd'hui, conjuguent initiatives privées et publiques. Les investisseurs étrangers, les sièges d'entreprises sont intéressés par ces façades historiques, désormais assorties, en rez-de-chaussée, de commerces divers, souvent luxueux. Mais l'absence en centre ville des populations autochtones obère lourdement les projets de modernisation et de redéploiement de services collectifs, tels les transports publics, dont le développement ne peut se concevoir sur le même modèle concentrique, ou encore les implantations de grands services sociaux et sanitaires. Ce sont donc les pouvoirs publics qui, seuls, car il ne s'agit pas là d'opérations de haute rentabilité, tentent d'acquiescer et de restaurer des secteurs résidentiels en centre urbain, suivant des normes de qualité et d'esthétique qui ne rebutent pas ces voisins fortunés désormais installés dans les voisinages. Une sorte de dirigisme étatique est donc à l'œuvre, qui ressemble à celui en vigueur à l'époque socialiste. Tout est fait pour attirer, dans ces quartiers rénovés par les pouvoirs publics, les populations résidant dans des banlieues et dont les salaires commencent « à décoller ». En somme, l'universelle et souvent illusoire chasse aux « classes moyennes » est en vigueur dans ces villes, avec des argumentations financières non négligeables.

Les trois autres villes sont sud-européennes, sinon méditerranéennes : Alicante, port sur le Levant espagnol, Trieste, rivale de Venise en Adriatique, et Sofia, capitale de la Bulgarie. Trieste nécessite, afin de comprendre les tendances actuelles des transformations urbaines, un retour sur un passé qui remonte au 18<sup>e</sup> siècle, lorsque son port, sous l'autorité des monarques austro-hongrois, devint « port franc ». Depuis lors les composantes de sa population ne varient guère : Italiens, Autrichiens, Slovènes, Bosniaques, Serbes, et Juifs ont régulièrement fourni les contingents d'immigrants nécessaires à la reproduction de la composition culturelle et sociale de la ville. Ceux-ci étaient riches ou pauvres selon les causes de leur migration, mais venaient inmanquablement conforter les mêmes populations dans les mêmes lieux. De telle sorte que les gentrifications actuelles de quartiers de la vieille ville sont tributaires de rénovations entreprises par les derniers arrivés de ces populations constitutives du tissu urbain historique. Il s'agit d'une variante du modèle « multiculturel » de gentrification décrit par Patrick Simon dans d'autres contextes. Les deux dernières villes, bien que très contrastées



terms of their social, political and economic history, present surprising structural similarities. In its port and on the slopes adjacent to its Moorish city center, Alicante welcomes foreign populations, mostly British, extending its influence up the Mediterranean coast to Benidorm in the north and Santa Paula in the south and creating a coastal conurbation of wealthy populations from all over the world: the Gulf, the USA, Australia, the UK, Germany and Russia. Close to the center, is the lower town around the port, a neighborhood people were moving out of in the 1980s and 1990s is now resettled by migrants from the South, particularly Moroccans and Algerians, engaged in medium-range commercial activities from this location. This is not a standard configuration of an urban ghetto, well known in our cities, but a center coping with a variety of types of trade, both over land and by sea. Here, residential properties are undergoing refurbishment in joint initiatives between North African entrepreneurs and the public authorities. This variation on a method of gentrification has made Alicante a gateway to the South.

Similar processes can be found in Sofia, with the success in the city center, which was neglected under the old regime, of thousands of Syrians and other Middle Easterners, who arrived under cooperation initiatives between fellow socialist countries and remained there after 1990, creating an amazing gateway for electronics goods, gold, clothes, etc. brought by Afghans from the Gulf and Syria, via Turkey or Iran. The central neighborhood where they live is currently being refurbished on their initiative and many shops and restaurants are opening there, attracting people in from the suburbs. Another type of gentrification, also looking outwards at the world, is developing on the outskirts previously singled out by the Nomenklatura: extravagant renovations and new constructions attracting crowds of visitors to their immediate vicinity are multiplying in these neighborhood, known as Sofia's "Beverly Hills", in a demonstrative display by the wealthiest 5% of the Bulgarian population, which earns its income from international mafia activities and dodgy compulsory purchases from populations living in the last residential blocks left over from the socialist period. These purchases are immediately followed by renovations offered to the small, fragile middle class. Sofia and Alicante appear partly to be the new gateway between North and South, and partly to be world centers for newly rich populations.

dans leur histoire sociale, politique et économique, présentent de notables similitudes structurelles. Alicante fédère sur son port et sur les pentes voisines de son centre ville « maure », des populations étrangères, majoritairement britanniques, et exerce son influence, via les côtes méditerranéennes, jusqu'à Bénidorm au nord, et Santa Paula au sud, créant une conurbation côtière de populations riches originaires du monde : Golfe, USA, Australie, Grande-Bretagne, Allemagne, Russie. Proche de ce centre, dans la ville basse portuaire, un quartier en déshérence dans les années 1980 et 1990, est désormais réhabilité par des migrants du Sud, surtout Marocains et Algériens, qui exercent des activités commerciales de moyenne portée à partir de cet emplacement : il ne s'agit pas des configurations des quartiers urbains ghettoïsés, bien connus dans nos villes, mais d'un centre qui gère de multiples mobilités commerciales, maritimes et terrestres. Là, les immeubles sont en cours de réhabilitation par des initiatives croisées entre entrepreneurs maghrébins et pouvoirs publics. Il s'agit d'une installation, sur un mode de gentrification, qui fait d'Alicante une porte du Sud.

On trouve à Sofia des processus proches avec la réussite, dans le centre ville délaissé sous l'ancien régime, de milliers de Syriens et d'autres Moyen-Orientaux, précédemment arrivés sur le mode des coopérations entre « pays socialistes frères », et demeurés là, après 1990, créant une porte d'entrée remarquable pour les produits électroniques, pour les confections transités par des Afghans depuis le Golfe et la Syrie, via la Turquie ou l'Iran. Le quartier en centre urbain où ils habitent est en cours de réhabilitation à leur initiative et ouvrent là de nombreux commerces et restaurants, qui attirent les populations des banlieues. Par ailleurs une autre gentrification, tournée-t-elle aussi vers le monde, se développe dans les périphéries distinguées précédemment par la nomenklatura : des rénovations et des constructions outrancièrement riches, attirant dans leur voisinage immédiat des foules de visiteurs se multiplient dans ces quartiers désignés sous le sobriquet de « Beverly Hills » : il s'agit du déploiement démonstratif des 5% de la population bulgare la plus riche, qui tire ses revenus d'activités mafieuses internationales et de l'expropriation crapuleuse de populations résidant dans les derniers immeubles de la période socialiste : expropriations immédiatement suivies de rénovations proposées à une classe moyenne très peu nombreuse et fragile. Sofia et Alicante apparaissent d'une part comme les nouvelles portes entre Nord et Sud, et d'autre part comme des centralités mondiales de populations nouvellement enrichies.

**Choix (le) de l'école et ses effets sur la polarisation scolaire et urbaine à Paris et à Londres, [Choosing schools and its effects on educational and urban polarization in Paris and London],**

VAN ZANTEN Agnès, BALL Stephen, RAVEAUD Maroussia,

Fondation Nationale des Sciences Politiques/Observatoire Sociologique du Changement, December 2005, 260 p., bibliogr.,

PUCA 694

What part do specific national considerations play in the factors influencing parental strategies when choosing a school for their children and how are these linked with the choice of where to live? To answer this question, a comparative study of France and England was carried out on the basis of three surveys.

Between 1970 and 2000, the French and English school systems moved from an educational democratization and standardizations approach to a policy of market forces and product heterogeneity. The switch in Britain was clearly stated, whereas in France it was more implicit, but in both countries it was the result of both political and administrative decisions and parental strategies. On the one hand, some pupils were displaying "difficult" behavior and educational standards at some schools were being questioned. On the other, academic selection was being phased out, the teaching curriculum was being transformed to include elements of popular culture and the culture of different immigrant groups, and children and schools with the most difficulties were being given priority when it came to allocating resources. To middle and upper class parents these factors seemed like a serious threat to their plans for social mobility through school.

Particularly in larger cities, these parents can be seen to erect defenses by effectively "closing" access, because of exacerbated fears of the consequences of large numbers of children from immigrant families in some schools, and because there is greater diversity and a stronger hierarchy among schools generally and they are more accessible by public transport.

In France, parents try to live close to the best schools. The housing in these areas is expensive, and more of them use private education or ask for special exemptions.

The French survey was conducted in two very different towns in the suburbs east of Paris: Vincennes and Montreuil.

In Vincennes, where increasingly expensive housing is bought by an increasingly rich elite, secondary schools, whether public or private, have a good or excellent reputation. This is the almost archetypal "closed" situation, where people are untroubled by conscience about social mix.

Montreuil has twice the same population and is more heterogeneous. It consists of "affluent" areas with disadvantaged neighborhoods around the edge. It has three times as many schools, and they are predominantly public.

People come to live in Montreuil because it is less expensive but also for its social mix. The good schools are good for a variety of reasons. While in one, parents who actively support social integration have acted as opinion leaders in promoting "civic loyalty", in two others an unspoken contract has developed between the head teacher and the parents concerning arrangements for internal segregation. The dominant factor here is whether there are organized parent networks.

## **Choix (le) de l'école et ses effets sur la polarisation scolaire et urbaine à Paris et à Londres,**

VAN ZANTEN Agnès, BALL Stephen, RAVEAUD Maroussia,  
Fondation Nationale des Sciences Politiques/Observatoire Sociologique du Changement,  
décembre 2005, 260 p., bibliogr.,  
PUCA 694

Peut-on parler de spécificité nationale des facteurs de localisation résidentielle liés aux stratégies des parents en matière de choix d'écoles pour leurs enfants ?

Pour répondre à cette question, un travail comparatif entre la France et l'Angleterre a été effectué à partir de trois enquêtes.

De 1970 à 2000, les systèmes scolaires français et anglais passent d'une démocratisation et d'une homogénéisation de l'enseignement à des politiques de marché et d'hétérogénéité de l'offre. Basculément clairement affiché en Grande-Bretagne, plus implicite en France, à la conjonction des décisions politico-administratives et des stratégies parentales. D'un côté, des élèves « difficiles à gérer » et une mise en cause de l'efficacité des établissements. De l'autre, un affaiblissement de la sélection académique, des transformations des programmes d'enseignement incluant des éléments de la culture populaire et des différents groupes d'immigrés, une allocation prioritaire de ressources aux enfants et aux écoles les plus en difficulté, apparaissent aux parents de classes moyennes et supérieures comme des menaces sérieuses à leurs projets de mobilité sociale par l'école.

Chez ces parents, particulièrement en zones métropolitaines, on observe l'apparition de défenses par « clôture » en raison d'une peur plus exacerbée des conséquences dans certaines écoles d'une forte présence d'enfants issus de l'immigration, et aussi d'une plus grande diversité, hiérarchisation et accessibilité par les transports en commun de l'offre d'enseignement.

En France, les parents essaient d'habiter près des établissements de meilleur niveau. Les logements y sont chers, aussi, plus nombreux sont ceux ayant recours à l'enseignement privé ou demandant des dérogations.

L'enquête française est menée dans deux villes contrastées de la banlieue de l'Est parisien, Vincennes et Montreuil.

A Vincennes, des logements de plus en plus chers pour une « élite » de plus en plus riche, les collèges et lycées, publics ou privés, ont une bonne ou très bonne réputation : on est face à une situation quasi archétypale de « clôture », un rien troublée par un soupçon de mauvaise conscience en mal de mixité sociale.

Montreuil est deux fois plus peuplée et plus hétérogène : zones « aisées » et bordures défavorisées. Elle comporte trois fois plus d'établissements avec prédominance du public.

On vient habiter Montreuil parce que c'est moins cher mais aussi, pour certains, afin d'y trouver du brassage social. Les bons établissements le sont pour des raisons diverses. Si, dans l'un, des parents militants de l'intégration sociale ont pu être leaders d'opinion d'une « loyauté citoyenne » au public, dans deux autres en revanche, s'est établi entre le principal et les parents un contrat implicite de dispositifs ségrégatifs internes. Ce qui prime ici est la présence de réseaux plus ou moins organisés de parents.

Dans ces deux villes, le rôle de l'Etat apparaît à la fois très puissant et peu offensif. A Vincennes, la très grande autonomie de l'enseignement privé en matière de recrutement et d'organisation interne joue un rôle majeur. A Montreuil, ces mêmes règles et les dispositifs de discrimination positive interviennent moins que les informations dans les réseaux de parents.

In both towns, the government appears to be very powerful but does not take a proactive role. In Vincennes, private schools have great autonomy over their recruitment and internal organization, and this is very important. In Montreuil, the same rules and positive discrimination measures have less impact than information passing through parent networks.

The British survey was carried out in Hackney, in the north-eastern part of Greater London, which has ' a very large disadvantaged population - of refugees and asylum-seekers - but also a middle class of the social professions, artists and intellectuals committed to social activism and involvement, who value the ethnic mix but nevertheless remain grouped together spatially in accordance with the "gentrification" process. Hackney obtained the worst school results in England in 2004. Its school provision is atypical: there is a shortage of places - some children go to schools outside the authority - and there is over-representation of single-sex schools. Three of the nine secondary schools are faith-based. One establishment is highly sought-after and was at the center of the survey: its results are slightly higher than the national average; its head teacher is inventive and dynamic and maintains a climate of trust and mutual respect.

Maximizing their child's chances of success is essential for most parents in France and England, but it is expressed in different ways in the two countries. The compensated mixing of the English parents differs from the watchful mixing of the French families.

In other words, in Britain, the intellectual and artistic sectors of the middle and upper classes will allow their children to go to the local school to gain social and relation-building skills, but the cost is that the family has to pass on cultural and even educational capital. For the English parents, self-expression and a rounded education constitute the ideal to which nearly everyone aspires, although new policies are pushing them to operate as consumers in an educational "market" in the name of more instrumental values.

The priorities of French parents are determined broadly speaking by the meritocratic way in which the school system operates and by the part education plays in one's social and professional trajectory later on. The objective of success at school takes priority, and although consideration of self-expression is not completely lacking, it tends to remain subordinate to the primacy of qualifications.

L'enquête anglaise est menée à Hackney, au nord-est du grand Londres qui comporte une très grande majorité de population désavantagée (réfugiés, demandeurs d'asile) mais aussi une classe moyenne (professions sociales, artistiques et intellectuelles, au fort taux de militantisme et d'implication associative) valorisant le brassage ethnique mais rassemblée néanmoins spatialement selon le processus de « gentrification ». Hackney a obtenu les pires résultats scolaires anglais en 2004. L'offre scolaire y est atypique : pénurie de places (des enfants sont scolarisés hors de la municipalité) et sur-représentation de collèges non-mixtes. Trois des neuf collèges sont confessionnels. Un établissement est très fortement recherché et au centre de l'enquête : ses résultats dépassent légèrement la moyenne nationale ; son chef d'établissement est inventif et dynamique et entretient un climat de confiance et de respect mutuel.

Maximiser les chances de succès de son enfant est essentiel pour la plupart des parents en France ou en Angleterre, mais s'exprime dans des formes distinctes. Le côtoiement compensé des parents anglais se différencie du côtoiement vigilant des familles françaises.

C'est à dire qu'en Normandie, les fractions intellectuelles et artistiques des classes moyennes et supérieures acceptent la fréquentation de l'école de quartier au nom des compétences sociales et relationnelles, mais au prix d'une prise en charge par la famille de la transmission du capital culturel et même scolaire. Chez les parents anglais, les valeurs expressives et une éducation complète de l'enfant sous toutes ses facettes constituent l'idéal auquel presque tous aspirent, bien que les nouvelles politiques les amènent à agir en consommateurs sur un « marché » scolaire au nom de valeurs plus instrumentales.

Les priorités des parents français sont largement déterminées par le fonctionnement méritocratique du système scolaire et par le poids de la scolarité initiale sur la trajectoire sociale et professionnelle. De ce fait, l'objectif de réussite scolaire prime, et si des considérations expressives ne sont pas absentes, elles tendent à rester subordonnées au primat des qualifications.

**Mixité (la) sociale: une référence européenne partagée ? Comparaison européenne à partir de la référence française : Allemagne, Espagne, Portugal, [Social diversity: a shared European benchmark? A European comparison based on the French benchmark: Germany, Spain and Portugal]**

DRIANT Jean-Claude, DROSSO Ferial, LEFEUVRE Marie-Pierre, LELEVRIER Christine,  
Université de Paris XII-IUP/Créteil,  
September 2006, dossier (4 vol.), figures, maps, diagrams, tables, bibliography,  
PUCA 797

How is the notion of social diversity used in town planning and housing policy in three countries - Germany, Spain and Portugal? In France, diversity has been enshrined in town planning and housing legislation since the 1990s and a state injunction exists to guide local spatial planning projects and territorial authority housing projects. It bases its legitimacy on the dual premises of increased urban segregation and the negative effects of the concentration of low income and immigrant populations in certain districts. To what extent can this notion of diversity be found in legislation, research studies and local practice in the three countries selected?

Three hypotheses (drawn from the situation in France) were used as the basis for comparison and exchanges with partner teams:

- social housing is the main diversity policy instrument in France

The importance of this housing stock and its features (in particular public regulation of its construction and management) determine the existence of this type of policy and the forms of public intervention relating to urban segregation.

- the history of the notion of diversity in France would seem to indicate that diversity becomes a benchmark concept when public action becomes territorialised.

- diversity can be a response to forms of segregation and seems to be highly dependent on the facts relating to immigration in different countries and the management of the way in which these immigrants are received and perceived.

From these three hypotheses, there emerges the cross-cutting issue of the relationship between the state at a local level and local authorities, in particular in relation to the autonomy of the latter.

When the work was completed, the predicted negative response to the question asked (is there a common benchmark for diversity in these three countries) transpired to be more nuanced. Admittedly, the notion cannot be found in any legislation and is not stated as a national injunction in housing and town planning policies. However, the increase or the risk of an increase in segregation is stated widely as a public problem requiring regulation. With regards to the hypotheses put forward, the fact that social housing (in the French sense of the term) is almost non-existent in the southern countries (Spain and Portugal), and increasingly scarce in Germany means that it is not an instrument for public intervention. Diversity of professional status and/or control of the location of new social housing developments cannot therefore be used in a systematic way as tools for diversity. Immigration patterns are very different; thus southern countries have been transformed from countries characterised by emigration to immigration destinations. Analysis of forms of local territorialised action, which were not explored fully here, could shed some light and add definition to the comparison.

On the one hand, some aspects of local action to rehabilitate areas and combat housing insecurity and substandard living conditions are reflected in the dispersal of populations which are viewed as homogeneous. This is the case for example with the policy of clearing

**Mixité (la) sociale : une référence européenne partagée ? Comparaison européenne à partir de la référence française : Allemagne, Espagne, Portugal,**  
DRIANT Jean-Claude, DROSSO Ferial, LEFEUVRE Marie-Pierre, LELEVRIER Christine,  
Université de Paris XII-IUP/Créteil,  
septembre 2006, dossier (4vol.), fig., cartes, graph., tabl., bibliogr.,  
PUCA 797

Quels sont les usages de la notion de mixité dans les politiques d'urbanisme et d'habitat dans trois pays comme l'Allemagne, l'Espagne, le Portugal ? En France, la mixité est depuis les années 1990 un principe inscrit dans les lois sur l'urbanisme et l'habitat, et, une injonction de l'Etat censée guider les projets locaux d'aménagement et l'action des collectivités territoriales en matière de logement. Elle puise une partie de sa légitimité en un double postulat : l'accentuation de la ségrégation urbaine et les effets jugés négatifs de la concentration résidentielle de populations à bas revenus et d'immigrés dans certains « quartiers ». Dans quelle mesure cette notion de mixité est-elle présente dans les textes de lois, dans des analyses de chercheurs et dans des pratiques locales des trois pays retenus ?

Trois hypothèses (formulées à partir de la situation française) ont servi de fil conducteur à la comparaison et aux échanges avec les équipes partenaires :

- le logement social est l'instrument principal des politiques de mixité en France.

L'importance de ce parc et ses caractéristiques (en particulier la régulation publique de sa construction et de sa gestion) conditionnent l'existence de ce type de politiques et les formes de l'intervention publique relatives à la ségrégation urbaine.

- l'histoire de la notion de mixité en France laisse supposer que la mixité devient une notion de référence à partir du moment où l'action publique se territorialise.

- la mixité peut être une réponse à des formes de ségrégation et semble alors étroitement dépendante des réalités de l'immigration dans les différents pays et de la façon dont sont gérés l'accueil et la présence de ces immigrés.

A travers ces trois hypothèses, se pose ainsi la question transversale des rapports entre l'Etat local et les collectivités locales, et en particulier l'autonomie de ces dernières.

A l'issue de ce travail, la réponse a priori négative à la question posée (la mixité n'est pas une référence partagée dans ces trois pays) s'avère plus nuancée. Certes, cette notion n'est présente dans aucun texte de loi et ne constitue pas une injonction nationale dans les politiques d'habitat et d'urbanisme. Pourtant, l'accentuation ou les risques d'accentuation de la ségrégation sont partout posés comme des problèmes publics nécessitant des formes de régulation. Au regard des hypothèses posées, le logement social (au sens français du terme) quasiment inexistant dans les pays du Sud (Espagne, Portugal), de moins en moins présent en Allemagne ne peuvent en faire un instrument de l'intervention publique. La diversité des statuts d'occupation ou/et le « contrôle » de la localisation des nouveaux logements sociaux ne peuvent donc être utilisés, de façon systématique, comme instruments de la mixité. Les dynamiques migratoires sont très différentes : ainsi les pays du Sud qui, de pays d'émigration, deviennent des pays d'immigration. C'est sans doute l'analyse de formes d'actions locales territorialisées, restée ici exploratoire, qui pourrait apporter le plus d'éclairage et amener à nuancer les termes de la comparaison.

Il y a d'une part des actions locales de réhabilitation et de lutte contre l'habitat précaire et insalubre qui se traduisent volontairement par la dispersion de populations considérées comme homogènes. C'est le cas par exemple des politiques de résorption des baraques au Portugal, touchant des populations pauvres, et des politiques de résorption de l'habitat précaire et concentré des Gitans en Espagne. Ces politiques mettent en place des dispositifs



shanty dwellings in Portugal which affects the poor and policies implementing the clearance of temporary concentrations of dwellings affecting the gypsy population in Spain. These policies establish social support services for these populations. On the other hand, there are forms of territorialised action focusing on districts which were implemented in Germany in the 1990s (*Soziale Stadt* programme in 1999) and in Portugal from 2000 onwards (‘Marginalized Urban Zones’, ‘critical’ districts). These policies have analogous frames of reference. Their main aims are ‘reintegration’ and ‘integration’ of marginalized populations and territories by means of global local development policies which bear a similarity to the Social Development Of Districts policy in France in the 1980s (*Développement social des Quartiers*). Support for economic activities and employment assistance were a priority for these programmes in Germany. Although the existence of segregation provided legitimacy for the implementation of these programme, diversity was not necessarily their aim per se.

Increased immigration and segregation alone cannot explain developments in public action. Policies carried out everywhere are dependent on the instruments available. Action to promote diversity seems to rest on the existence on the one hand of social housing whose population is regulated by the authorities and on the other hand on methods used on a territorial level to tackle exclusion and poverty. The first instrument seems to be specifically French. The second exists in all three countries but does not necessarily lead to actions referring to the principle of diversity.

In conclusion, the issue of ‘cognitive transfers’ between countries seems to be a key one. International institutions ‘impose’ concepts and models for action. Some international experts have an important role to play in the dissemination of ideologies and best practice. The notion of diversity could become more widespread in Europe through these channels.

d'accompagnement social de ces populations. Il y a d'autre part des formes d'action territorialisées, centrées sur « des quartiers », qui en Allemagne se sont mises en place à la fin des années 1990 (programme *Soziale Stadt* en 1999) et au Portugal se développent depuis 2000 (« Zones urbaines marginalisées », quartiers « critiques »). Ces politiques ont des référentiels analogues. Il s'agit avant tout de la « réinsertion », de « l'intégration » de populations et de territoires marginalisés à l'aide de politiques globales de développement local, ressemblant au Développement Social des Quartiers des années 1980 en France. Le soutien aux activités économiques et l'aide à l'emploi deviennent une priorité de ces programmes en Allemagne. Si le constat de la ségrégation légitime la mise en place de ces programmes, la mixité n'est pas nécessairement leur objectif.

L'accroissement de l'immigration et de la ségrégation ne peuvent expliquer à eux seuls l'évolution des termes de l'action publique. Partout, les politiques menées sont dépendantes des instruments dont elles disposent. L'action en faveur de la mixité paraît reposer sur l'existence, d'une part, d'un logement social dont le peuplement est régulé par les pouvoirs publics, d'autre part, des modes de traitement territorial de l'exclusion et de la pauvreté. Le premier instrument apparaît spécifiquement français. Le second existe dans les trois pays mais ne donne pas nécessairement lieu à des actions se référant au principe de mixité.

En conclusion, la question des « transferts cognitifs » d'un pays à l'autre semble centrale. Les institutions internationales « imposent » des concepts et modèles d'action. Certains experts internationaux ont un rôle important dans la circulation des idéologies et des « bonnes pratiques ». La notion de mixité pourrait très bien connaître un développement européen par ces canaux.

**Mandats publics, leviers privés de la diversité [Public mandates, private levers for diversity],**

BARTHELEMY Jean-Roland, NOLIBOS Nelly,

Fondation des villes,

October 2006, 100 p, notes, illustrations, maps, tables,

PUCA 854

The aim is to gain a better understanding of the circumstances in which private operators intervene when faced with the demand for diversity in housing, populations and functions from local authorities. Analysis of the specialist press and policies relating to private building companies and some thirty projects highlights the emergence of a new private urban projects based on a public mandate, whose terms do not necessarily fit in with procedures and regulatory tools, which are too standardised.

Almost 13% of the work carried out by private developers, 7-8% of total housing built, is now carried out within this framework, although it only appeared three to four years ago. Based on 120 major projects inventoried (2003-2004), the analysis highlights the very urban nature of their operations (Paris region and city centres), their significant diversity (42% have at least four types of diversity), with almost half of them falling within the framework of a ZAC (integrated development zone) process. However, there are also diversity projects in areas with a rather tense housing market, where income levels are modest and local social housing availability is low. The vast majority of projects deal with a mix of occupational status ranging from the professional to the public sector, functional diversity and housing diversity. In recent times, off-plan sales for social housing, generational diversity, property for first-time buyers and diversity in activities and housing have become important. In urban renewal, the majority of projects are in the Paris or Rhône-Alpes regions.

These projects are mainly managed by three types of operator: national developer groups, regional groups (linked to management of employer housing contributions or property loans), or very innovative local developers. Interviews conducted with 21 operators showed that their motives were varied: ensuring a real-estate investment, reducing commercial risk by diversifying, meeting local demand or establishing a local presence by forging a special relationship with local authorities. This diversified urban product strategy which can be adapted to local circumstances, or to the provision of upstream services, is a major component of company policy, encouraged by urban renewal objectives.

The results of some thirty projects analysed would appear to be positive: all of the projects were commercially successful and the local authorities were generally satisfied with the deadlines, which were shorter than traditional development projects, and the quality of consultation carried out with elected representatives and the population. These diversified projects with a negotiated diversity aim are almost always associated with components for quality, urban design (carefully chosen architects and urban planners), controlled costs (land, building and development), consultation with the population and even integration of environmental issues. In fact, the more challenging the objective, the less financial solutions (e.g. transfer of land charge) are used. The widespread notion that diversity will lead to commercial problems or a rise in property prices has not been verified, except in the case of significant provision of land for housing on individual plots. Cohesive local town planning policies are crucial to the success of mixed projects to avoid placing constraints purely on large projects and to ensure that the market situation is controlled.

**Mandats publics, leviers privés de la mixité,**  
BARTHELEMY Jean-Roland, NOLIBOS Nelly,  
Fondation des villes, octobre 2006, 100 p., ann., ill., plans, tabl.,  
PUCA 854

L'objectif est de mieux connaître les conditions d'intervention des opérateurs privés, confrontés à une demande de diversité des logements, des peuplements et des fonctions de la part des collectivités. Une analyse de la presse et des politiques des constructeurs privés, puis d'une trentaine d'opérations, permet de mettre en évidence l'apparition d'une nouvelle production urbaine privée, fondée sur un mandat public, dont les termes ne s'imposent pas nécessairement à travers les procédures et outils réglementaires trop normatifs.

Près de 13% de la production des promoteurs privés, 7 à 8 % de la production totale de logements, sont aujourd'hui réalisés dans ce cadre, pourtant apparu il y a à peine trois ou quatre ans. Sur la base de 120 grandes opérations recensées (2003-2004), l'analyse met en évidence le caractère très urbain (région parisienne et cœur de ville) des opérations, leur mixité importante (42 % ont au moins 4 types de mixité), leur encadrement dans la procédure ZAC pour la moitié d'entre eux. Mais on retrouve des opérations mixtes aussi dans les zones au marché immobilier peu tendu, où les niveaux des revenus sont modestes et l'offre locale de logement social limitée. La grande majorité des opérations relève du mélange des statuts d'occupation, du libre et du social, de la mixité fonctionnelle et du logement. Dans la période récente, les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) pour du logement social, la mixité générationnelle, la primo-accession et la mixité activités/logements sont devenues importantes. En renouvellement urbain, la majorité des opérations sont en région parisienne et en Rhône Alpes.

Ces opérations sont menées principalement par trois types d'opérateurs : des promoteurs nationaux, des groupes régionaux liés (liés à la gestion de la contribution des employeurs au logement ou liés aux crédits immobiliers), des petits promoteurs locaux très innovants. Les entretiens menés avec 21 opérateurs montrent que les motivations de ces opérateurs sont diverses : s'assurer une ressource foncière, réduire le risque commercial en diversifiant, répondre à la demande locale, s'implanter localement par une relation privilégiée avec les municipalités. Cette stratégie du produit urbain diversifié, adaptable au contexte local, ou d'une offre de service d'aménagement en amont des opérations, est un axe majeur de leur politique d'entreprise favorisé par les objectifs du renouvellement urbain

Le résultat d'une trentaine d'opérations analysées apparaît positif : toutes les opérations ont été un succès commercial et les collectivités sont généralement satisfaites des délais, plus courts que dans les opérations d'aménagement classiques, et de la qualité ou de la concertation menée avec les élus et la population. Ces opérations diversifiées, avec un objectif de mixité négocié, sont quasiment toujours associées à un effort de qualité, de conception urbaine (recours à des architectes et urbanistes bien choisis), de maîtrise des coûts (foncier, construction et aménagement), de concertation avec la population, voire de prise en compte des préoccupations environnementales. En fait, plus l'objectif est difficile à atteindre, moins les solutions financières (par exemple le transfert de charge foncière) sont utilisées. L'idée répandue selon laquelle la mixité aboutirait à des difficultés commerciales ou à une hausse des prix immobiliers n'est pas vérifiée, sauf dans le cas d'une importante offre foncière en diffus. La cohérence de la politique locale d'urbanisme est essentielle à la réussite des opérations mixtes, afin de ne pas imposer les contraintes aux seules grandes opérations et de bien maîtriser la situation du marché.

Private provision has therefore adapted well to the various diversity orders using financial mechanisms, specific organisation of design and scheduling and project management over a long period. Marketing is facilitated by the fact that the product is appropriate to the demand and even attracts funding from the local authority which is trying to meet local demand. Involvement by different partners is optimised to allow each party to operate in a timely and appropriate manner. Negotiation and cooperation with the local authority hold the key to the success of this process.

This development raises the issue of the appearance of the new role of urban negotiator and the growing role played by private stakeholders in development. It would be useful to adapt local authority services to this new way of working and review tax and regulatory mechanisms to take diversity into account within a single project framework. The introduction of greater flexibility and means for local authorities to become involved in project design is required so that they are not restricted to simply overseeing town planning.

L'offre privée s'est donc bien ajustée à des injonctions diverses de mixité, à travers des mécanismes financiers, une organisation spécifique de la conception et de la programmation, de la maîtrise d'œuvre sur longue période. La commercialisation est rendue plus facile par la bonne adaptation des produits à la demande, voire l'aide des collectivités, qui cherchent à répondre à la demande locale. Les participations des différents partenaires sont optimisées pour permettre à chacun d'intervenir à temps et de la façon la plus adaptée. C'est dans le processus de négociation et de coopération avec la collectivité, ici principalement les élus, que se trouvent les facteurs de cette réussite.

Cette évolution pose à la fois la question de l'apparition d'un nouveau métier, celui de négociateur urbain, et de la place croissante que prendront les acteurs privés dans l'aménagement ; il serait utile d'adapter les services des collectivités à cette nouvelle pratique, de réviser les dispositifs fiscaux et réglementaires pour prendre en compte la mixité dans un cadre unique de production ; l'introduction d'une souplesse et de moyens d'intervention de la collectivité dans la conception des projets est nécessaire, pour ne pas se limiter à un simple contrôle de l'urbanisme.

**Petites (les) communes périurbaines face aux nouvelles formes de l'entre-soi [Small suburban municipalities and new forms of community identity],**

CHARMES Eric,

Université de Paris VIII, IFU, LTMU,

November 2006, 217 p., maps, photos, tables, bibliography,

PUCA 823

Buying a detached home is increasingly associated with the purchase of a sort of entrance ticket to a residential club, a ticket whose value is defined by a variety of features: its position in the metropolitan space, the quality of the landscape and the social characteristics of the inhabitants. A city cannot of course be compared to a residential club, but this is feasible for a small suburban municipality with one thousand inhabitants where urban development is based almost exclusively on detached houses and owner-occupiers make up ninety percent of the population. At the same time, planning regulations are not applied in the same way in cities as in small suburban municipalities. In the latter, town planning is designed solely to protect the residential character of the space. Thus the suggestion was made to call the dynamic underlying these phenomena 'the club mentality'.

Comparisons drawn between France, the United States, the United Kingdom and Germany highlight the effects brought about by the distinct character of the French municipal suburban area, with France distinguishing itself from other western countries by the large number of municipalities and the significant prerogatives granted to even the smallest of them.

During the investigation, comparison with the United States proved to be the most fruitful, both on a theoretical and on a political level. In actual fact, the US suburbs have experienced the type of institutional structuring which is closest to the French suburbs. Therefore US economists have suggested comparing certain suburban communities to residential clubs. It is also in the United States that town planning regulations (exclusionary zoning) aimed at excluding certain social categories from suburban communities have been the most extensively debated.

Study of England and Germany suggests that a difference in structure means that the residential clubs, and therefore exclusive zoning, are not a feature of the English or German suburban landscape. A comparison with England or Germany in fact demonstrates at the outset that the absence of small municipalities or the limitations placed on their powers do not prevent suburban dwellers from controlling their local environment. They simply use different methods to achieve their aims (NIMBYISM, local protection groups, etc.).

A study of the reaction of French suburban municipalities and their elected representatives to residential community feeling and the issue of exclusive zoning was carried out in two suburban quadrants, one to the south-west of Lyon and the other in the north-east of Paris.

The surveys carried out confirm that exclusive urbanisation is institutionalised in France. This exclusivity is enshrined mainly in the implementation of tools for preserving the residential character of municipalities, for example by preventing urban development and promoting natural and agricultural spaces. Although it may be less overt, municipalities are also implementing social exclusivity policies. Town planning regulations which prevent the construction of housing on small plots or reject social housing illustrate this. This social exclusivity is even more apparent in relation to educational establishments. Nevertheless, while it confirms the theory of the institutionalisation of exclusive town planning and the residential club mentality, research provides a more nuanced picture. Interviews in fact demonstrate that mayors actually exert a moderating influence on population expectations.

## **Petites (les) communes périurbaines face aux nouvelles formes de l'entre-soi,**

CHARMES Eric,

Université de Paris VIII, IFU, LTMU,

novembre 2006, 217 p., cartes, phot., tabl., bibliogr.,

PUCA 823

L'acquisition d'une maison individuelle est de plus en plus associée à l'achat d'une sorte de ticket d'entrée dans un club résidentiel, ticket dont la valeur est définie par diverses qualités: la position dans l'espace métropolitain, la qualité du paysage et les caractéristiques sociales des habitants. On ne peut pas certes pas assimiler une grande ville à un « club » résidentiel ; mais on peut le faire quand il s'agit d'une commune périurbaine de mille habitants, où l'urbanisation est quasi exclusivement pavillonnaire et où les propriétaires occupants représentent neuf dixièmes de la population. Parallèlement, les règlements d'urbanisme ne sont pas utilisés de la même façon dans les centres et dans les petites communes périurbaines. Dans ces dernières, l'urbanisme peut avoir pour seule fonction la protection du caractère « résidentiel » de l'espace. Ainsi il avait été proposé d'appeler « clubbisation » la dynamique sous-jacente à ces phénomènes.

La comparaison entre la France, les Etats-Unis, le Royaume-Uni et l'Allemagne a permis de mettre en évidence les effets induits par les spécificités du tissu communal périurbain français, la France se distingue des autres pays occidentaux par le grand nombre de ses communes et par l'importance des prérogatives accordées aux plus petites d'entre elles.

Lors des investigations, c'est avec les Etats-Unis que la comparaison s'est avérée la plus stimulante, tant sur le plan théorique que sur le plan politique. De fait, c'est aux Etats-Unis que les suburbs ont connu la structuration institutionnelle la plus proche de celle du périurbain français. Or ce sont des économistes étasuniens qui ont proposé d'assimiler certaines communes suburbaines à des clubs résidentiels. C'est aussi aux Etats-Unis qu'on a le plus débattu des règlements d'urbanisme visant à exclure certaines catégories sociales de l'accès aux communes suburbaines (« l'exclusionary zoning »).

L'étude de l'Angleterre et de l'Allemagne montre en effet, qu'en raison d'une structuration différente, les institutions assimilables à des clubs résidentiels et, a fortiori, l'urbanisme exclusif sont absents du paysage des périphéries urbaines anglaises et allemandes. La comparaison avec l'Angleterre et l'Allemagne montre au demeurant que l'absence de petites communes ou la limitation de leurs prérogatives n'empêchent pas les périurbains de contrôler leur environnement local. Ceux-ci utilisent simplement d'autres moyens pour satisfaire leurs attentes ( NIMBY, associations de défense, etcí ).

Une étude du comportement des communes périurbaines françaises et de leurs élus face au développement de l'entre-soi résidentiel et face à la problématique de l'urbanisme exclusif a été effectuée sur deux quadrants de périurbain, l'un au sud-ouest de Lyon et l'autre au nord-est de Paris.

Les enquêtes réalisées confirment l'institutionnalisation de l'urbanisme exclusif en France. Cet exclusivisme se concrétise principalement par la mise en place d'outils permettant de préserver les qualités résidentielles d'une commune, en mettant, par exemple, un coup d'arrêt à l'urbanisation et en mettant en valeur les espaces naturels et agricoles. Même si c'est de manière moins ouverte, des communes mettent également en oeuvre des politiques d'exclusivisme social. Les règlements d'urbanisme qui empêchent la construction de maisons sur petites parcelles, ou encore le refus du logement social en sont des illustrations. Cet exclusivisme social est toutefois le plus apparent dans le rapport aux établissements scolaires.



Elected representatives are not simply conduits for their constituents' wishes and are also located at the interface between the very local concerns of inhabitants and concerns which include the territories surrounding the municipality. Moreover, although a large number of suburban municipalities do practice exclusive town planning, this is not the case everywhere. Suburban municipalities are in fact extremely diverse and it is difficult to generalise. Even those that practise exclusive town planning policies often adopt varying approaches to differing degrees. Two factors play a particularly significant role in distinguishing between municipalities: size and position in the suburbanisation cycle. As far as size is concerned, an important threshold exists in the 1,000 to 2,000 inhabitant range. Where there are more than 2,000 inhabitants, local policy tends to be more structured around the issue of centrality, whereas below 1,000 inhabitants local policies tend to focus more on the issue of 'residency'. This second issue is obviously much more in tune with the dynamic of the club mentality.

A far greater differentiating factor for small municipalities is their position in the town planning cycle which ranges from the rural to suburban maturity. This latter variable enables distinctions to be made between communities (the model towards which small rural municipalities tend to gravitate) and clubs (the model to which small suburban municipalities tend to gravitate). This distinction between club and community provides an insight into how, during the course of the suburbanisation process, small municipalities are politically involved in their environment. It would in fact seem that far from being relatively independent of their external environment, which would indicate a communitarian approach to their municipalities, their residential club mentality is associated with an awareness of their metropolitan integration by local stakeholders. This being the case, and against all expectations, local exclusivity often seems to be linked to political openness to the metropolitan environment.

Toutefois, en même temps que l'hypothèse d'une institutionnalisation de l'urbanisme exclusif et de la « clubbisation », la recherche permet de la nuancer. Les entretiens montrent en effet que les maires ont plutôt un rôle modérateur par rapport aux attentes des habitants. Les élus ne sont pas simplement les relais des désirs de leurs administrés, ils s'inscrivent aussi à l'interface entre les intérêts très locaux des habitants et les intérêts des territoires qui englobent la commune. Par ailleurs, si beaucoup de communes périurbaines pratiquent l'urbanisme exclusif, ce n'est pas le cas de toutes. Les communes périurbaines sont en effet très diverses et il est difficile d'en parler globalement. Même celles qui pratiquent l'urbanisme exclusif le font suivant des modalités variables et à des degrés divers. Deux facteurs jouent un rôle particulièrement important pour différencier les communes : la taille et la position dans le cycle de la périurbanisation. Concernant la taille, on observe un seuil important entre 1 000 et 2 000 habitants : au dessus de 2 000 habitants, la politique locale tend à se structurer autour de la thématique de la centralité, alors qu'en dessous de 1 000 habitants, la politique locale tend plutôt à être structurée par la thématique de la « résidentialité ». Cette seconde thématique s'accorde évidemment beaucoup mieux aux dynamiques de « clubbisation ».

Beaucoup plus discriminante pour les communes de petite taille est leur position dans le cycle d'urbanisation qui va du rural à la maturité périurbaine. Cette dernière variable permet notamment de distinguer la communauté (figure vers laquelle tendaient les petites communes rurales) et le club (figure vers laquelle tendent les petites communes périurbaines). Cette distinction entre club et communauté permet de comprendre comment, au fil du développement de leur périurbanisation, les petites communes s'inscrivent politiquement dans leur environnement. Il apparaît en effet que, loin de la relative indépendance vis-à-vis de l'environnement extérieur que marquerait une communautarisation de ces communes, leur « clubbisation » est associée à la reconnaissance de leur intégration métropolitaine par les acteurs locaux. Ce faisant, et contre toute attente, l'exclusivisme local apparaît souvent lié à une ouverture politique sur l'environnement métropolitain.

**Périurbanisation, ségrégation spatiale et accès aux services publics [Suburbanisation, spatial segregation and access to public services],**

CHARLOT Sylvie, AMET Xavier, CONTESTI Gaëlle, HILAL Mohamed, PIGUET Virginie, SCHMITT Bertrand, SELOD Harris, VISALLI Michel, INRA-CESAER,

November 2006, 87 p., notes, maps, diagrams, bibliography, PUCA 829

The aim is to analyse the link between segregation and suburbanisation and the role played by educational and health services in this process. Phenomena are analysed on the scale of the French urban area with a more detailed analysis of the Dijon and Besançon urban areas.

After careful division to allow 4-way analysis of the population census records for 1990 and 1999, a segregation indicator was calculated based on socio-professional categories contrasting manual workers/employees with executives. The work on socio-professional categories made it possible to break down the retired population in each category. The indicator can therefore be calculated including or excluding the retired population. Preliminary mythological work enabled us to verify the validity of the divisions used and hence the relevance of basing the work on socio-professional categories.

In general terms, segregation has increased between 1990 and 1999 in all the groups contrasted, including or excluding the retired population. Factoring the retired population into the segregation index decreases this process. Furthermore, the segregation is much less marked when contrasting executives/employees than when contrasting executives/manual workers. Changes in segregation are also slight, even if they mostly show an upward trend.

The results demonstrate that :

Suburbanisation trends, especially in the case of executives, and to a lesser extent for intermediary professions, have played an important part in increasing social segregation in urban areas and especially in French urban clusters in recent years.

This trend is accompanied by a dispersion of health and social services which represent a significant proportion of market services and therefore tend to follow the most effective demand, although this trend does not affect educational services, which are more specifically non-market services.

This absence of suburban dispersion of education services does not prevent them from playing a not insignificant role in spatial segregation, via a differentiation in house prices reflecting the quality, reputation or provision offered in the local area. This link is reciprocal as the quality and reputation of a state school depend on property prices in the surrounding area. A similar self-reinforcing link in spatial segregation emerges between property prices and the social features of the district in which they are located, with a relative preponderance of executives having a positive effect on property prices and their values, with the latter driving up the proportion of executives in the area. Lastly, even if the connection is less clear, local density of health services tends to reinforce segregation by pushing up land prices.

These relationships as a whole between characteristics of the social environment and educational and health facilities and property prices do not seem, however, to affect all urban areas to the same extent. They are very noticeable in the Dijon urban area but do not seem to be present in the Besançon urban area despite the fact that the two areas have similar characteristics, although the former is more spatially segregated than the latter.

### **Périurbanisation, ségrégation spatiale et accès aux services publics,**

CHARLOT Sylvie, AMET Xavier, CONTESTI Gaëlle, HILAL Mohamed, PIGUET Virginie, SCHMITT Bertrand, SELOD Harris, VISALLI Michel, INRA-CESAER, novembre 2006, 87 p., ann., cartes, graph., bibliogr., PUCA 829

L'objectif est d'analyser les liens entre ségrégation et périurbanisation et le rôle joué par les services éducatifs et sanitaires dans ces processus. Les phénomènes sont analysés à l'échelle des aires urbaines françaises, puis approfondi sur les aires urbaines de Dijon et Besançon.

Après la construction d'un découpage spécifique permettant d'utiliser les exploitations au quart des recensements de population de 1990 et 1999, un indicateur de ségrégation a été calculé à partir des catégories socioprofessionnelles et oppose les ouvriers et/ou employés aux cadres. Le travail en catégories socioprofessionnelles permet de ventiler les retraités dans chacune des catégories. L'indicateur peut donc être calculé avec ou sans les retraités.

De manière générale, la ségrégation a augmenté entre 1990 et 1999, pour toutes les oppositions considérées, avec ou sans les retraités. La prise en compte des retraités dans l'indice de ségrégation atténue le processus. De même, la ségrégation est beaucoup moins forte pour l'opposition cadres/employés que pour l'opposition cadres/ouvriers. L'évolution de la ségrégation est également faible, même si elle est majoritairement croissante.

Les résultats mettent en évidence que :

Les mouvements de périurbanisation, notamment des cadres et, dans une moindre mesure, des professions intermédiaires jouent un rôle important dans l'accentuation de la ségrégation sociale qu'ont connu les aires urbaines et, surtout, les pôles urbains français au cours de ces dernières années.

Ce mouvement s'est accompagné d'une dispersion des services de santé et d'action sociale, qui sont pour une partie importante des services marchands et qui ont eu donc tendance à suivre la demande la plus solvable, un tel mouvement n'ayant pas concerné les services éducatifs, à base plus spécifiquement non marchande.

Cette absence de dispersion périurbaine des services éducatifs n'empêche pas ceux-ci de jouer un rôle non négligeable dans la ségrégation spatiale, *via* une différenciation du prix des logements selon la qualité, ou la réputation, du service offert à proximité, ce lien étant en outre réciproque, c'est-à-dire que la qualité, ou la réputation, d'un collège public dépend des prix fonciers des biens qui l'environnent. Un même lien d'auto renforcement de la ségrégation spatiale apparaît entre le prix des biens immobiliers et les caractéristiques sociales du quartier dans lequel ils sont localisés, le poids relatif des cadres influençant positivement le prix des logements et la valeur de ces derniers augmentant la part des cadres dans l'environnement. Enfin, même si le lien est moins net, la densité locale en services de santé tend également à renforcer la ségrégation par renchérissement des prix fonciers.

L'ensemble de ces relations entre caractéristiques de l'environnement social, des équipements éducatifs et de santé et prix des logements ne semble cependant pas concerner toutes les aires urbaines avec la même ampleur, ces phénomènes étant très sensibles dans l'aire urbaine de Dijon alors qu'ils semblent absents de l'aire urbaine de Besançon, deux aires urbaines possédant des caractéristiques proches même si la première est plus ségréguée spatialement que la seconde.

## **Opérations (les) de rénovation urbaine : système d'action et logiques d'acteurs [Urban renewal projects: stakeholder approach and rationale]**

EPSTEIN Renaud,

Centre d'analyse des politiques territoriales,

February 2007, 179 p., bibliography,

PUCA 867

Based on the restoration of social diversity in districts in town planning policy, the Framework Law for the City and Urban Renewal of August 2003, known as the *«Borloo Law»* has led to a number of changes at an institutional level.

This law aims to use urban projects to resolve social problems. Its main instrument, the PNRU (National Programme for Urban Renewal), is based on the central premise of creating cohesion through social diversity in housing and social integration through urban standardisation (*banalisation urbaine*). This position, which is not really supported by theoretical studies or empirical observation, is seen as a common doctrine for all projects. The programme has very specific objectives (reducing territorial differences), target areas (ZUS) and goals (an in-depth remodelling of housing, facilities, land and arterial transport provision).

PNRU backers strongly deny the existence of a national doctrine for urban renewal and stress the freedom of local mayors and their partners to define projects. However the initial diversity of these projects has been progressively reduced, and the increased influence of the PNRU has been accompanied by the implementation of a variety of instruments (financing regulations, application processes, communication tools) through which ANRU (National Association for Urban Renewal) has defined and imposed a more one-track approach to urban renewal around which local projects converge. The application process for local projects and the bodies set up by ANRU provided a framework for this process to unify projects. This doctrine is turning into a dogma, although it is not provable and the hypotheses guiding the PNRU have been established as an incontrovertible truth by an agency in a position of authority, a truth to which local stakeholders conform, consciously or otherwise, in order to get their project validated and see their municipality admitted to the *«community of urban renewers»*.

Based on this analysis, expressed in terms of dogma, research reveals a framework for interpreting and positioning the various antagonists inspired by the religious model, with stakeholders including missionaries, converts, sceptics, nonbelievers and the indigenous population.

National supporters of the urban renewal project seem to have an unshakeable *«faith»* in the success of the policy for which they are responsible. The project administrators appointed to steer the PNRU rapidly saw their agents become missionaries, criss-crossing France. Far from shaking their faith, the riots in autumn 2005 reinforced these missionaries' belief in a dogma which they had defended zealously, by asserting that the districts which had made the most progress towards urban renewal were less affected by the rioting, a view which is not supported by a methodical examination of the facts.

The success of the ongoing PNRU promotional has been reflected in the large-scale *«conversion»* of urban policy stakeholders to the PNRU dogma. Among the first converts were those for whom the program seemed to offer a form of salvation, whether as managers of the 1% housing levy (management of the employer contribution to the building effort) or as staff in administrations devolved from the Ministry for Urban Matters and Housing. The

## **Opérations (les) de rénovation urbaine : système d'action et logiques d'acteurs**

EPSTEIN Renaud,

Centre d'analyse des politiques territoriales, février 2007, 179 p., bibliogr.,

PUCA 867

Fondée sur le rétablissement de la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine d'août 2003, dite « Loi Borloo » a produit de nombreux changements d'ordre institutionnel.

Cette loi vise, par des interventions urbaines, à résoudre des problèmes sociaux. Le PNRU, son principal instrument, s'organise autour d'un postulat central de cohésion par la mixité sociale dans l'habitat et d'intégration sociale par la banalisation urbaine. Ce parti pris, peu étayé par des travaux théoriques ou des constats empiriques, s'impose comme une doctrine, commune à l'ensemble des projets. Le programme est très précis sur ses objectifs (réduction des écarts territoriaux), ses cibles (ZUS) et ses réalisations (recomposition en profondeur de l'offre de logements, d'équipements, du foncier et de la trame viaire).

Les porteurs du PNRU contestent vigoureusement l'existence d'une doctrine nationale de la rénovation urbaine et insistent sur la libre définition des opérations locales par les maires et leurs partenaires. Mais la diversité initiale des projets s'est progressivement réduite, la montée en puissance du PNRU s'est accompagné de la mise en place de divers instruments (règles de financement, procédures d'instruction, outils de communication) au travers desquels l'ANRU a défini et imposé une approche plus univoque de la rénovation urbaine, autour de laquelle ont convergé les projets locaux. La procédure d'instruction des projets locaux et les instances mises en place par l'ANRU ont servi de cadre à ce processus d'unification des projets. Cette doctrine tend même à se muer en dogme : bien que résistant à la démonstration, les hypothèses qui guident le PNRU sont établies comme une vérité indiscutable par une Agence en position d'autorité, vérité à laquelle les acteurs locaux se conforment, consciemment ou non, afin de voir leur projet validé et leur collectivité admise dans ce qu'on pourrait appeler la « communauté des rénovateurs ».

Partant de cette analyse en termes de dogme, la recherche dessine alors un cadre d'interprétation du positionnement des différents protagonistes inspiré du religieux, avec différents acteurs : missionnaires, convertis, sceptiques, profanes et indigènes.

Les porteurs nationaux de la politique de rénovation urbaine semblent animés d'une « foi » inébranlable dans le succès de la politique dont ils ont la charge. L'administration de mission mise en place pour piloter le PNRU a rapidement vu ses responsables et ses agents se muer en « missionnaires », sillonnant la France. Loin de les faire douter, les émeutes de l'automne 2005 ont renforcé la croyance de ces « missionnaires » dans un dogme qu'ils ont défendu avec zèle, en affirmant que les quartiers les plus avancés dans la rénovation urbaine auraient été moins touchés par les émeutes, ce qui n'est pas validé par l'examen méthodique des faits.

Le succès de la campagne de promotion du PNRU, qui s'est prolongée sans discontinuer depuis lors, s'est traduit par la « conversion » massive des acteurs des politiques urbaines au dogme du PNRU. Parmi les premiers engagés figurent ceux pour qui ce programme est apparu « salutaire », qu'il s'agisse des dirigeants du 1 % logement (gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction) ou des responsables des administrations déconcentrées du Ministère de l'Équipement et du Logement. Le mouvement HLM et les professionnels de l'urbanisme se sont rapidement « convertis » à une politique qui répondait à leurs intérêts. La conversion des maires, désignés comme les leaders des projets locaux

HLM (high-density high-rise housing) movement and urban development professionals were swiftly converted to a policy which matched their interests. The conversion of mayors, designated as leaders of local projects (new resources and visibility of projects), was just as huge and drew in elected representatives from other municipalities.

Not all the stakeholders involved subscribe to the national dogma, but the scepticism of these elected representatives and engineers is never expressed publicly. The inadequate level of national debate is reproduced at a local level. Renewal projects are developed by small groups of urban affairs and housing specialists; traditional policy stakeholders are not included until the implementation phase at an instrumentalisation level since they are responsible for supporting an urban project defined upstream, over which they have no influence. The marginalisation of private stakeholders is also noteworthy as the public-private partnership which is fashionable in public management circles has not yet gained ground in urban renewal policy.

It is difficult to conceive of the inhabitants of the districts targeted by demolition and rebuilding projects as stakeholders in this policy. Events take place as if the consultation process had only one aim: to obtain the consent of the indigenous population for a policy which claims to improve their circumstances, but which was defined without them. The situation is very different in English-speaking countries where the involvement of residents is highly valued and presented as a condition for making urban intervention a lever for social development by establishing the social capital of residents.

The institutional changes initiated by the August 2003 law have created a tremendous upheaval for stakeholders responsible for social diversity policy, leading to the emergence of a new order. The transformations relate both to the regulation of the organised system for action (the social order), the establishment of a community around a shared set of beliefs (a religious order) and methods for exercising power within a multi-level government system (order as an imperative measure through which an authority manifests its will).

(ressources nouvelles et visibilité des opérations), est tout aussi massive et a permis l'engagement des élus des autres collectivités.

Tous les acteurs impliqués n'adhèrent pas au dogme national, mais le scepticisme de ces élus et techniciens ne s'exprime jamais publiquement. La faiblesse des débats nationaux se retrouve à l'échelon local. Les projets de rénovation sont élaborés par de petits groupes de spécialistes de l'aménagement et de l'habitat ; ce n'est qu'au stade de la mise en oeuvre que les acteurs traditionnels de la politique de la ville sont associés, sur le registre de l'instrumentalisation puisqu'ils sont chargés d'accompagner sur le plan social la mise en oeuvre d'un projet urbain défini en amont, sur lequel ils sont sans prise. La marginalisation des acteurs privés est tout aussi notable, le partenariat public-privé à la mode dans les sphères du management public n'a pas pénétré la politique de rénovation urbaine.

Il est difficile de considérer les habitants des quartiers visés par les opérations de démolition-reconstruction comme des acteurs de cette politique. Tout se passe donc comme si la concertation n'avait qu'un objectif : obtenir le consentement des « populations indigènes » à une politique qui prétend améliorer leur situation, mais qui a été définie sans eux. La situation est bien différente dans les pays anglo-saxons, où la participation des habitants est fortement valorisée, présentée comme la condition permettant de faire de l'intervention urbaine un levier du développement social par la constitution du capital social des résidents.

Les transformations institutionnelles initiées par la loi d'août 2003 ont profondément bouleversé les systèmes d'acteurs en charge des politiques de mixité sociale, aboutissant à l'émergence d'un ordre nouveau. Les transformations portent à la fois sur la régulation du système d'action organisé (ordre social), la constitution d'une communauté autour d'un ensemble de croyances partagées (ordre religieux) et les modalités d'exercice du pouvoir dans un système de gouvernement multi-niveaux (l'ordre comme disposition impérative par lequel une autorité manifeste sa volonté).



**Elus (les) , la République et la mixité : variations discursives et mise en débat de la norme nationale de mixité dans neuf communes franciliennes, [The local elected representatives, the Republic and the social mix: variations and put in debate of the national standard of social mix in nine municipalities of Île-de-France].**

KIRSZBAUM Thomas,

June 2007, 198 p., tabl., bibliogr. ref.,

PUCA 916

The national power asks to the local elected representatives to reduce or to increase, on their territory, the percentage of poor men or ethnic minorities. The unambiguous strategy defined by the Central State consists in using the housing programs to realize the social mix at all the urban scales. What think the local elected representatives about this? Do they wish it or can they allege the peculiarities of their territory to try to bend the definition and the strategy of the national power? Do we find locally elements of debate on the social mix in the urban renewal? Does the ideological consensus prevail on that at local and national levels?

To observe the local meanings of the national standard of social mix, the investigation reports on communes of the Ile-de-France region. Indeed, the Parisian conglomeration juxtaposes a remarkable variety of social configurations. So the representation of the space on which the urban affairs administration historically built itself ó absolute contrast between some districts and the rest of the city - is not effective, here. Nine cities were chosen (Argenteuil, Aubervilliers, Bagneux, Bourg-la-Reine, Clichy-sous-Bois, Créteil, Fontenay-aux-Roses, Montfermeil and Sceaux.): they are representative of a variety of socio-urban situations. These cities are also heterogeneous in the political level: two are managed by U.M.P. (right), two by the Centre party , three by the Socialist Party. and two by the Communist party.. 132 persons are questioned within three sectors of the local societies: elected representatives, urban practitioners and inhabitants associations.

The analysis of the speech of the elected representatives testifies of a very variable level support in the national strategy of social mix. This one can be defined by the following criteria:

- social diversity is a relevant category of the public action;
- the district-targets of the urban renewal are considered only under the angle of their handicaps and deficits;
- the ethnic concentrations must be fought against as õghettosö;
- the objective is to favour a voluntary arrival of a new population in the districts in urban renewal in order to modify their sociological composition;
- the principal lever of õsocial mixö is a recombining of the offer in residences and an action on their settlement;
- other dimensions (school, transport, trade, etc) can be taken into account, but they are largely subordinated to the objective of attractiveness of the districts for external households;
- demolition is the main instrument to reduce high social housing density in target neighborhoods of the urban renewal program;
- the reconstructed housing has to contain a part of trade products (property ownership, renting housing in free sector) to diversify the typology of housing and profile of the inhabitants;
- the sociological composition and the urban shape of territories have to aim at the homogeneity in all the scales of the city.

**Elus (les) , la République et la mixité : variations discursives et mise en débat de la norme nationale de mixité dans neuf communes franciliennes,**

KIRSZBAUM Thomas,

juin 2007, 198 p., tabl., réf. bibliogr.,

PUCA 916

Le pouvoir national demande aux élus locaux de réduire ou d'augmenter, sur leur territoire, le pourcentage de pauvres ou de minorités ethniques. La stratégie univoque définie par l'État Central consiste à réaliser la mixité sociale à toutes les échelles urbaines par le levier du logement. Qu'en pensent les élus locaux ? Désirent-ils et peuvent-ils mettre en avant les singularités de leur territoire pour tenter de l'infléchir ? Retrouve-t-on localement des éléments de débat sur la mixité sociale dans la rénovation urbaine ? Le consensus idéologique l'emporte-t-il au niveau local comme national ?

Pour observer les traductions locales de la norme nationale de mixité, l'enquête porte sur des communes franciliennes. En effet, l'agglomération parisienne juxtapose une diversité remarquable de configurations du peuplement. Aussi la représentation de l'espace sur laquelle la politique de la ville s'est historiquement construite- contraste absolu entre des quartiers et le reste de la ville n'est pas, ici, opérante. Neuf villes sont choisies : elles sont représentatives d'une variété de contextes socio-urbains (Argenteuil, Aubervilliers, Bagneux, Bourg-la-Reine, Clichy-sous-Bois, Créteil, Fontenay-aux-Roses, Montfermeil et Sceaux.) Ces villes sont également hétérogènes au plan politique : deux sont dirigées par l'U.M.P., deux par l'ex-U.D.F., trois par le P.S. et deux par le P.C.F.. 132 personnes sont interrogées au sein de trois secteurs des sociétés locales : élus, techniciens et associations d'habitants.

L'analyse du discours des élus témoigne d'un niveau d'adhésion très variable à la stratégie nationale de mixité sociale. Celle-ci peut être définie par les critères suivants :

- la mixité sociale est une catégorie pertinente de l'action publique ;
- les quartiers-cibles de la rénovation urbaine sont envisagés uniquement sous l'angle de leurs handicaps et déficits ;
- les concentrations ethniques constituent un problème en soi que la puissance publique se doit de traiter au nom de la lutte contre les « ghettos » ;
- l'objectif est de provoquer de façon volontaire l'arrivée d'une population nouvelle dans les quartiers en rénovation urbaine afin de modifier leur composition sociologique ;
- le principal levier de la mixité est une recomposition de l'offre en logements et une action sur leur peuplement ;
- d'autres dimensions (école, transports, commerces, etc.) peuvent être prises en compte, mais elles sont largement subordonnées à l'objectif d'attractivité des quartiers pour des ménages extérieurs ;
- les démolitions sont l'instrument privilégié de la dé-densification du parc social dans les quartiers-cibles de la rénovation urbaine ;
- les logements reconstruits doivent comporter une part de produits marchands (accession à la propriété, logements locatifs en secteur libre) afin de diversifier la typologie des logements et du profil des habitants ;
- la composition sociologique et la forme urbaine des territoires doivent tendre à l'homogénéité à toutes les échelles de la ville.

L'adhésion des élus locaux à la doctrine nationale de mixité sociale fait également apparaître un relatif brouillage des clivages partisans. L'appartenance partisane et les convictions

representatives on the social mix: the weight of the local context is examined through two dimensions:

The local elected representatives adhere to the national doctrine of social mix in a way which creates a jamming of the parties differences. The membership in a political party and the ideological convictions does not translate the variations of the speech of the elected

- the socio-urban characteristics of sites (distribution of the types of housing and populations within cities)

- the political strategies of the elected representatives, because to defend a type of position on the social mix can constitute a resource in the local political competition.

The parties differences and the ideological convictions exist but it is necessary to replace the speeches of the local elected representatives on the social mix in their specific territorial context. This allows to understand a coherence which is not at once perceptible. Some elected representatives have opposite opinions to the line of their party. Convergences can be sometimes observed locally between left and right-wing parties. The position of the elected representatives in the system of local power also enlighten the differences between right and left and within every camp. A position on the social mix can constitute a resource in the local political competition: it allows a political party to distinguish itself from the opposite and/or allied party, and to adapt itself to the specific requests of the voters of the territory.

In a second part, the research analyzes six sites (Argenteuil, Montfermeil, Clichy-sous-Bois, Créteil, Bagneux, Aubervilliers) concerned by operations of urban renewal. In what extent the local action deviates from the national standard of social mix? How the elected representatives, but also inhabitants and professionals may assert and discuss other orientations that those recommended by the national power? We describe the orientations of the urban renewal in each of the sites. We examine how they are discussed locally.

The survey in these six cities shows a big univocity of the orientations of the local action. In spite of the variety of the socio-urban contexts, the local strategies of social mix seem little differentiated. The diagnosis is everywhere the same: districts are handicapped and the nature of the population constitutes their major handicap. Everywhere, the social mix constitutes a central reference of the projects of urban renewal, and recovers an unambiguous sense: substitute a population to the other one in the tacit purpose to favor the " return of the Whites ". None of the studied sites considered an other option to reach the objective of social mix.

Criticism of the national doctrine of intervention, even the frank hostility expressed by some elected representatives, are little reflected in the orientations of the local action. We observe nevertheless local variations in the degree of conformity of the projects in the national doctrine and in the level of implication of the elected representatives. The elected representatives of cities governed by the left are the most critical about the national doctrine of social mix. Beyond the variety of their local political cultures, all the cities governed by the left in the sample accepted the logic carried by the National agency for urban renewal. They show only a kind of passive resistance. No city opened a debate with the inhabitants on the urban renewal and the social mix. We also notice the absence of background discussions between elected representatives of the majorities and the oppositions of every city. In the majority coalitions, the debates are superficial. In the community groups, there is no debate between various conceptions of the social mix. On all the studied sites, we observed, in fact, the technical reduction of an eminently political question: that of the social mix. Nevertheless, the technicians operate a policy about which they express often very strong reserves, but never in public occasions.

idéologiques sont loin de rendre compte des variations du discours des élus sur la mixité sociale : le poids du contexte local est examiné à travers deux dimensions :

- les caractéristiques socio-urbaines des sites (répartition des types de logements et de populations au sein des villes)
- les stratégies politiques des élus, car défendre un type de position sur la mixité sociale peut constituer une ressource dans la compétition politique locale.

Les clivages partisans et les convictions idéologiques existent mais il faut replacer les discours des élus locaux sur la mixité sociale dans leur contexte territorial spécifique. Ceci permet de comprendre une cohérence qui n'est pas immédiatement perceptible. Les caractéristiques socio-urbaines des sites permettent de comprendre que certains élus aient des avis opposés à la ligne de leur parti. Ou de comprendre des convergences parfois observées localement entre partis de droite et de gauche. La position des élus dans le système de pouvoir local éclairent aussi les divergences entre droite et gauche et au sein de chaque camp. Une position sur la mixité sociale peut constituer une ressource dans la compétition politique locale : elle permet à un parti politique de se distinguer du parti adverse et/ou allié, et de s'adapter aux demandes spécifiques des électeurs du territoire.

Dans une seconde partie, la recherche analyse six sites (Argenteuil, Montfermeil, Clichy-sous-Bois, Créteil, Bagneux, Aubervilliers) concernés par des opérations de rénovation urbaine. Dans quelle mesure l'action locale s'écarte-t-elle de la norme nationale de mixité sociale ? Quel est l'espace dont disposent les acteurs locaux-élus, mais aussi habitants et techniciens- pour faire valoir et débattre d'autres orientations que celles que préconise le pouvoir national ? On décrit les orientations de la rénovation urbaine dans chacun des sites. On examine comment elles sont débattues localement,

L'enquête dans ces six villes montre une grande univocité des orientations de l'action locale. En dépit de la variété des contextes socio-urbains, les stratégies locales de mixité apparaissent très peu différenciées. Le diagnostic est partout le même : les quartiers sont handicapés et la nature de la population présente constitue leur handicap majeur. Partout, la mixité sociale constitue une référence centrale des projets de rénovation urbaine, et recouvre un sens univoque : substituer une population à une autre dans le but tacite de favoriser le « retour des Blancs ». Aucun des sites étudiés n'a considéré d'autre option pour atteindre l'objectif de mixité sociale.

Les réserves sur la doctrine nationale d'intervention, voire la franche hostilité exprimée par des élus, se reflètent donc très peu dans les orientations de l'action locale. On observe néanmoins des variations locales dans le degré de conformité des projets à la doctrine nationale et dans le niveau d'implication des élus. Les élus des villes de gauche ont le plus critiqué la doctrine nationale de mixité sociale. Par-delà la diversité de leurs cultures politiques locales, toutes les villes de gauche de l'échantillon s'accommodent de la logique portée par l'A.N.R.U.. Tout au plus, elles ne lui opposent qu'une forme de résistance passive. Aucune ville n'a engagé de débat avec les habitants sur la rénovation urbaine et la mixité sociale. On remarque aussi l'absence de débats de fond entre élus des majorités et oppositions de chaque ville. Dans les coalitions majoritaires, les débats sont superficiels. Dans les groupes communautaires, il n'y a pas de débat entre différentes conceptions de la mixité sociale. Sur l'ensemble des sites étudiés, on assiste, en fait, à la réduction technique d'une question éminemment politique : celle de la mixité sociale. Pourtant, les techniciens mettent en oeuvre une politique à propos de laquelle ils expriment des réserves souvent très fortes, mais jamais exprimées publiquement.

**Etat, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle : l'exemple de l'agglomération nantaise, [The state, regional authorities and business faced with functional diversity: the example of the Greater Nantes area]**

VAN DE WALLE Isabelle, BOUAZZA Heykel, DUJIN Anne, ROBIN Armelle,  
CREDOC, July 2007, 182 p., maps, figures, tables, bibliography,  
PUCA 910

What interpretation do local authority officials and business place on functional diversity? What indicators are used to measure it and on what spatial scale do they operate? Under what circumstances are companies likely to establish themselves in areas targeted by diversity policies? In order to answer these questions, a qualitative survey was carried out in two zones in the Greater Nantes Area based on in-depth interviews with a dozen local authority officials (including 3 elected representatives) and some 30 economic stakeholders, of whom 22 were company heads or traders and 6 were commercial property agents.

**Specifying the content of national diversity policies**

Diversity is a pillar of urban renewal and can be divided into two components - social diversity and functional diversity - which are two complementary components designed to balance the social and economic fabric. The concept of urban diversity is fluid and has a variable geometry. Depending on the circumstances, it can combine housing and employment, housing and commercial activity or even housing and economic activities and services as a whole. Legislation promoting it targets contrasting territories (social housing districts, rundown older districts, brownfield sites etc.) on a variety of geographical scales (districts, municipalities or even the greater urban area).

In France, the promotion of a functional diversity policy by the state is not accompanied by any benchmark indicators. The jobs-housing ratio used in American studies provides a means of measuring the jobs-housing mix in a given area, but can conceal the juxtaposition of mono-functional blocks, some of which are exclusively residential while others are devoted to economic activity.

Lastly, the aims associated with housing diversity and activities in urban areas swing between two types of public policy :

- A policy based on social inclusion, the reduction of inequality, access for all to urban facilities and services, which is illustrated by the development of "free urban zones" (*zones franches urbaines*) to combat unemployment and promote a return to the workplace for inhabitants, and by revitalisation of commercial infrastructures in areas covered by city policy.
- A sustainable development policy which favours the "compact town", characterised by density, urban continuity and functional diversity in order to limit mobility and its impact on the environment, in central and outlying areas.

**Analysis of the functional diversity policy in the Greater Nantes Area**

In schematic terms, four main types of functional diversity project can be identified, according to their location and aim: retaining economic activity in a dense urban area, urban renewal in central districts of Nantes, re-invigorating the commercial sector in town centres and encouraging economic development in social housing districts.

## **Etat, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle : l'exemple de l'agglomération nantaise,**

VAN DE WALLE Isabelle, BOUAZZA Heykel, DUJIN Anne, ROBIN Armelle,  
CREDOC, juillet 2007, 182 p., cartes, fig., tabl., bibliogr.,  
PUCA 910

Quel contenu les responsables de collectivités locales et d'entreprises donnent-ils à la mixité fonctionnelle ? Quels indicateurs pour l'apprécier et à quelle échelle spatiale intervenir ? A quelles conditions les entreprises sont-elles susceptibles de s'implanter dans les espaces ciblés par les politiques de mixité ? Pour répondre à ces questions, une enquête qualitative a été engagée dans deux terrains de l'agglomération nantaise, sur la base d'entretiens approfondis auprès d'une dizaine de responsables de collectivités locales (dont 3 élus), et d'une trentaine d'acteurs économiques, dont 22 responsables d'entreprises ou commerçants, et 6 opérateurs de l'immobilier d'entreprise.

### **Préciser le contenu des politiques nationales de mixité.**

La mixité, pilier du renouvellement urbain, se décline en deux composantes : la mixité sociale et la mixité fonctionnelle, deux volets complémentaires pour « équilibrer » le tissu social et économique. La notion de mixité urbaine apparaît floue et à géométrie variable. Elle associe selon les cas l'habitat et l'emploi, l'habitat et les commerces, ou bien encore, l'habitat et l'ensemble des activités économiques et des services. Sa promotion, dans les textes législatifs, vise des territoires contrastés (quartiers d'habitat social, centres anciens dégradés, friches industrielles) et des échelles géographiques différentes (le quartier, la commune ou même l'agglomération).

En France, la promotion par l'Etat d'une politique de mixité fonctionnelle ne s'accompagne pas de la construction d'indicateurs de référence. Le « jobs-housing ratio » (ratio emplois/habitants), utilisé dans les travaux américains, permet de mesurer le degré de mélange de l'habitat et de l'emploi pour un territoire donné mais peut cacher la juxtaposition de lots mono-fonctionnels, certains exclusivement résidentiels et d'autres consacrés aux activités économiques.

Enfin, les ambitions associées à la mixité de l'habitat et des activités dans les espaces urbains oscillent entre deux politiques publiques :

- La politique de cohésion sociale, de réduction des inégalités, d'accès de tous aux équipements et services urbains, s'illustre par le développement des zones franches urbaines pour lutter contre le chômage et favoriser l'insertion professionnelle des habitants et par la revitalisation des infrastructures commerciales dans les territoires de la politique de la ville.
- La politique de développement durable privilégie « la ville compacte », marquée par la densité, la continuité urbaine et la mixité fonctionnelle, pour limiter la mobilité et ses incidences sur l'environnement, dans les quartiers centraux comme dans les espaces périphériques.

### **Analyser la politique de mixité fonctionnelle sur l'agglomération nantaise**

Schématiquement, quatre grands types de projets de mixité fonctionnelle peuvent être distingués, selon leur localisation et selon leur objet : le maintien d'activités économiques en zone urbaine dense, le renouvellement urbain des quartiers centraux de Nantes, la

Functional diversity in different projects stems from various conceptions: economic development based on attracting business, centrality, and sustainable development. However these approaches relate to a vision of the city itself as functionally diverse.

### **Two urban functional diversity projects:**

- The Bellevue ZFU (*Zone franche urbaine*) located in an outlying social housing district, is characterised by social and ethnic segregation. The aim is to attract small businesses by offering low-cost premises, a good geographical location, efficient transport services and good parking facilities.

- the Ile de Nantes, located in the centre of the city and of the Greater Urban Area is a showcase for urban diversity policy in the Greater Urban Area aimed at property investors, economic stakeholders and the population itself. The objective is to attract businesses from the upper tertiary sector based on the quality of the urban environment and on cultural and environmental amenities. For business, the main assets are a central location, accessibility and proximity to the countryside.

### **Lessons learned**

For economic stakeholders, functional diversity is assessed according to the image criteria of the district and the nuisance factor caused by neighbouring business, housing, facilities and other activities. For promoters of diversity, the issue is to offer quality provision, adapted to the requirements of economic stakeholders in terms of cost, accessibility, proximity to partners, premises and local services.

Projects relating to functional diversity require:

- a diverse range of property, whilst recognising the difficulty of reconciling functions on a micro-local scale given the marked reticence of businesses to entertain the idea of mixed use within the same building
- the option for businesses to have room for negotiation in refurbishing their premises
- guarantees regarding the safety of property and people
- close collaboration with project backers and property companies
- mobilisation of business around the project.

It would be relevant to test the results obtained in Nantes in other locations. Study of older projects would facilitate analysis of the impact of functional diversity on the functioning of urban spaces, their economic development mode, social relationships forged there, the quality of life of inhabitants and the working population living and working there.

redynamisation commerciale des « centres-bourgs », et le développement économique de quartiers d'habitat social.

D'un projet à l'autre, la mixité fonctionnelle relève de conceptions différentes : logiques de développement économique par attraction d'entreprises, de centralité, et de développement durable. Mais tous ces discours renvoient à une conception de la ville elle-même, comme fonctionnellement mixte.

### **Deux projets urbains de mixité fonctionnelle :**

- la ZFU Bellevue, située dans un quartier d'habitat social périphérique, marqué par les effets de la ségrégation sociale et ethnique. Il s'agit d'attirer de petites entreprises par le faible coût de l'offre foncière, la situation géographique et la qualité de la desserte, ainsi que les possibilités de stationnement

- l'île de Nantes, localisée au centre de la ville et de l'agglomération, et vitrine de la politique de mixité urbaine de l'agglomération à l'attention des investisseurs immobiliers, des acteurs économiques et de la population elle-même. Il s'agit d'attirer des entreprises de tertiaire supérieur par la qualité urbaine, le développement culturel et les aménités environnementales. Pour les entreprises, la centralité, l'accessibilité et la proximité de la nature sont les principaux atouts.

### **Quelques enseignements**

Pour les acteurs économiques, la mixité fonctionnelle est appréciée selon des critères d'image du quartier et de nuisances liées au voisinage de commerces, logements, équipements, et autres activités. Pour les promoteurs de la mixité, l'enjeu est de créer une offre de qualité, adaptée aux besoins des acteurs économiques, en termes de coûts, d'accessibilité, de proximité des partenaires, de locaux et de services de proximité.

Les projets liés à la mixité fonctionnelle nécessitent :

- une diversité de l'offre immobilière, tout en reconnaissant la difficile conciliation des fonctions à l'échelle micro-locale, compte tenu de la forte réticence des entreprises à l'égard du mélange des fonctions dans un même immeuble ;
- la possibilité pour les entreprises de disposer de marges de négociation dans l'aménagement de leurs locaux ;
- l'assurance d'une sécurité des biens et des personnes ;
- la collaboration étroite des porteurs du projet et des opérateurs immobiliers ;
- la mobilisation des entreprises autour du projet.

Il serait pertinent de valider les résultats nantais sur d'autres sites. L'étude de projets plus anciens permettrait d'analyser l'impact de la mixité fonctionnelle sur le fonctionnement des espaces urbains, leur mode de développement économique, les rapports sociaux qui s'y nouent et la qualité de vie des habitants et des actifs qui y résident et y travaillent.



**Mixité (la) sociale à l'école : production et usages de l'offre scolaire dans la ville à trois vitesses [Social diversity in education: the creation and use of school provision in a three-speed city]**

ZOIA Geneviève, VISIER Laurent, LAURAIRE Richard, SELIMANOVSKI Catherine, IRDEF, Université de Montpellier 2, CADIS/EHESS, Université de Montpellier I, October 2007, 129 p., notes, map, diagrams, tables, bibliography, PUCA 956

Since the mid-1980s, families have been choosing schools on the basis of their features and reputation. However certain analyses now describe parents' approach in terms of bending the rules for catchment areas, which are supposed to ensure fairness, and exercising more or less conscious social and ethnic discrimination. Since the social segregation created in this way is clearly reprehensible, families who exercise this choice are deemed despicable and it becomes difficult for sociological analysis to apply a different label to their feelings of injustice.

However, although these parents' behaviour illustrates strategies at work, we are aware that specialisation is a feature of schools and that uniform educational conditions are not guaranteed and not all schools can offer the same opportunities for success. Other recent work on segregation demonstrates that the source of inequality in school lies partly in the environments in which pupils find themselves from a very young age, which vary in the degree of enrichment offered, because of the resources offered for interaction with neighbours or classmates.

Quantitative analysis was carried out on the distribution of pupils in an urban area comprising 400,000 inhabitants in the south of France when they made the transition from the final year of primary school to secondary school (a sample of six thousand pupils enrolled for the first year of secondary school in 2006-2007). Based on data supplied by the Ministry of Education, a summary table was drawn for local education networks, covering primary schools on the one hand and *collèges* (secondary schools 10-15 yrs) on the other. This meant that the schools could be plotted on two axes: average social status and diversity. This objectified the professional and parental perceptions of each school.

Based on several model situations, the research tried to understand the methods for developing this average social status and diversity. Although spatial proximity explains to a large extent the distribution of pupils in secondary school, it is not the only factor at work.

Qualitative analysis of these situations, of family choices concerning education and of action by professionals is based on interviews with parents, professionals from the education community and local authority representatives.

Why do some parents from comparable social background stick with a *collège* or leave another one with similar characteristics? Under what circumstances do parents feel it is impossible (or acceptable) to send their children to their local school? Under what specific local circumstances do parents from comparable social backgrounds and in comparable educational circumstances feel hard done by? By contrast, under what circumstances are they willing to make compromises or sacrifices? According to our indicators, what are the features of schools which are shunned or sought after? The feelings expressed on the issue of fairness are explored in relation to social status, spatial circumstances and local social diversity measures.

## **Mixité (la) sociale à l'école : production et usages de l'offre scolaire dans la ville à trois vitesses**

ZOIA Geneviève, VISIER Laurent, LAURAIRE Richard, SELIMANOVSKI Catherine, IRDEF, Université de Montpellier 2, CADIS/EHESS, Université de Montpellier I, octobre 2007, 129 p., ann., carte, graph., tabl., bibliogr., PUCA 956

Dès le milieu des années quatre-vingt, les familles choisissent les établissements selon les qualités et la réputation qu'elles leur attribuent. Cependant certaines analyses décrivent aujourd'hui les démarches des parents comme des contournements de la règle de sectorisation, garante de justice, et comme des pratiques de discrimination sociale et ethnique, plus ou moins conscientes. La ségrégation sociale ainsi produite ne pouvant être que condamnée, les familles qui exercent des choix sont frappées d'indignité et il devient difficile à l'analyse sociologique d'accorder un statut différent à leur sentiment d'injustice.

Cependant, si les comportements des parents illustrent en effet des stratégies, on sait que la spécialisation des établissements est réelle, que l'homogénéité des conditions de scolarisation n'est pas garantie, et que tous les établissements n'offrent pas les mêmes opportunités de réussite. D'autres travaux récents sur la ségrégation montrent que la source des inégalités à l'école se situe en partie dans l'environnement, plus ou moins enrichissant, des élèves dès leur plus jeune âge, du fait d'un système d'interaction avec les voisins ou les camarades de classe, porteur de ressources.

L'analyse quantitative de la répartition des élèves dans une agglomération de 400 000 habitants du sud de la France a été menée, au moment du passage du CM2 à la sixième (échantillon de six mille élèves inscrits en classe de sixième durant l'année 2006-2007). A partir d'une base de données du Ministère de l'éducation nationale, un tableau synthétique du bassin de formation, pour les écoles d'une part et pour les collèges d'autre part, a été construit. Il permet de situer les établissements par rapport à deux axes : celui du niveau social moyen et celui de la diversité ou de la mixité. On objective ainsi ce que les professionnels et les parents perçoivent des publics de chaque établissement.

A partir de quelques situations-type, la recherche tente ensuite de comprendre les modes d'élaboration de ce niveau social moyen et de cette mixité. Si la proximité spatiale explique une grande part de la répartition des élèves dans les collèges, elle n'est pourtant pas la seule en action.

L'analyse qualitative de ces situations, des choix familiaux en matière de scolarité et de l'action des professionnels, repose sur des entretiens avec les parents, les professionnels de la communauté éducative et des responsables de collectivités locales.

Pourquoi certains parents de milieu social équivalent restent-ils dans un collège ou en quittent-ils un autre aux caractéristiques similaires ? Dans quels cas les parents considèrent-ils impossible (ou acceptable) de scolariser leur enfant dans l'établissement de secteur ? Dans quelles situations locales concrètes les parents, de même milieu social et dans des conditions de scolarisation équivalentes, se sentent-ils lésés ? Dans quelles situations au contraire acceptent-ils des compromis ou des sacrifices ? Comment apparaissent, avec nos indicateurs, les établissements évités ou recherchés ? Les sentiments de justice exprimés sont confrontés à des positions sociales, à des situations spatiales, et à des mesures locales de mixité sociale.

## Conclusion

The study reveals an unusual geography from which three clusters emerge: marginalised areas, the state sector fairly upper middle-class suburban areas (which are similar in every respect to the private sector), and lastly, the city centre, a focus for social diversity (although it is not clear for how much longer). One fact emerges: the most diverse schools can also be the most appealing to families. Therefore the notion of schools being more attractive if they create the feeling of being among one's own sort is invalid.

These analyses cast a new sociological light on the motives and strategies of families. Although diversity constitutes a new phase in the quest for equality of opportunity in schools, and the social composition of students is a component in its own right of the quality of the education offered, issues of social justice and the ability of public policies to take them into account become crucial. We must be prepared to change our outlook. In fact, analyses condemning the strategies employed by parents are at the very least paradoxical: they consider the segregated reality of 'ghetto schools' to be real and problematic. But when parents take the composition of students at a school into account and act accordingly, the same analyses talk in terms of reputation, or even racism, in keeping with a long institutional tradition of suspicion of families. However it is not only a question of image but also the composition of students on which each person places their own interpretation. Diversity, in the political sense, cannot be created in opposition to families. If one concedes that parents do indeed have some room for manoeuvre which they are increasingly keen to exercise, a diversity policy has no other option but to reconcile the democratic imperative of justice with contemporary individualism.

## En conclusion

L'enquête conduit à une géographie singulière où trois pôles se dessinent : les quartiers de relégation, le péri-urbain public et de classes moyennes plus ou moins élevées (auquel ressemble en tout point le secteur privé), enfin le centre ville comme (et pour combien de temps encore ?) espace de diversité sociale. Un constat s'impose: les établissements les plus mixtes peuvent être aussi les plus attractifs pour les familles. De ce fait, l'image ressassée d'établissements d'autant plus attractifs qu'ils produisent de « l'entre-soi » est invalidée.

Ces analyses conduisent à un nouveau regard sociologique sur les motivations et les stratégies des familles. Si la mixité constitue bien une nouvelle étape de l'égalité des chances à l'école, si la composition sociale des publics est une composante à part entière de la qualité de l'offre scolaire, les questions de justice sociale et la capacité des politiques publiques à les prendre en compte deviennent centrales. Il faut alors accepter de changer de perspective. En effet, les analyses dénonçant les stratégies des parents sont pour le moins paradoxales : elles considèrent la réalité ségréguée des « établissements-ghettos » comme effective et problématique. Mais, lorsque les parents prennent en compte cette composition des publics dans les établissements et agissent en conséquence, les mêmes analyses s'expriment en termes de réputation, voire de racisme, dans le prolongement d'une longue tradition institutionnelle de soupçon des familles. Pourtant, il ne s'agit pas seulement d'images mais bien de la composition des publics que chacun décrypte avec ses propres moyens. La mixité, au sens politique, ne pourra se construire contre les familles. Si l'on admet que les parents ont, de fait, une marge de manœuvre qu'ils utilisent de plus en plus, une politique de la mixité n'a d'autre choix que de concilier un impératif démocratique de justice et la prise en compte de l'individualisme contemporain.

**Gouvernement (le) des mouvements de recomposition de la population urbaine : une approche comparée des différents contextes de métropolisation [Governing movements to restructure urban populations: a comparative approach to different metropolisation contexts],**

MALOCHET Virginie, OBLET Thierry, VILLECHAISE-DUPONT Agnès,  
LAPSAC-Université Victor Segalen Bordeaux II,  
October 2007, 225 p., figures, tables, references, bibliography,  
PUCA 982

Elected representatives have always considered it legitimate to be able to control the composition of their population, anxious to retain and attract desirable populations and tempted to exclude troublesome populations from their municipal territory. Decentralization reinforced this tendency. Faced with the obvious difficulty of transcending municipal self-interest, urban policies on a national scale try to regulate the segregation effect created by individual choices and market mechanisms by committed action in the field in order to attempt to (re)create the conditions for social diversity.

This study aims to examine the practical terms of these policies carried out in the name of urban renewal. Observations focus on the historic central districts of cities and the outlying suburbs of Bordeaux and Montauban.

**Analysis of public policies: local design and implementation**

The new policy of town centre urban renewal appears to be both more interventionist and more open to negotiation than previous reclamation projects managed by the state. The care taken to retain people on modest incomes in the centre of cities is noteworthy, but nevertheless this attention cannot conceal two facts which cast doubt on the long-term presence of modest income households in the city centre.

- On the one hand, the bulk of the ongoing transformations falls outside the scope of urban renewal policy, given the relatively well-developed free market.
- On the other hand, this policy can be perceived as merely slowing down and increasing tolerance for the inevitable process of gentrification

In the suburbs, stakeholders are confident that households affected by rehousing are satisfied that living conditions in these rapidly changing districts have improved.

**Analysis of the experience of populations targeted by these policies**

In the city centres, looking beyond their fairly positive verdict on their own rehousing, households describe their experience in terms of isolation and their rather distant relationship with the policies implemented. The current programmes in the city centres examined are on a small scale: they only affect a proportion of rental housing stock and operate in dispersed buildings and with atomized stakeholders, private landlords or tenants to be rehoused whose opportunities for forming relationships are scarce, except with neighbours in the same building. Although households quickly grasp the issues involved in refurbishing run-down housing and generally agree on the validity of public action to improve the living environment, by contrast, they seem to be more circumspect regarding the social diversity objective, the overall changes to the district and the wider scope of an urban renewal project which is noticeably lacking in clarity. In the suburbs, the addition of elements perceived separately in an almost negative way produces a fairly positive overall impression. Urban renewal is largely favourably received by most of the households rehoused. This expression

## **Gouvernement (le) des mouvements de recomposition de la population urbaine : une approche comparée des différents contextes de métropolisation,**

MALOCHET Virginie, OBLET Thierry, VILLECHAISE-DUPONT Agnès,  
LAPSAC-Université Victor Segalen Bordeaux II,  
octobre 2007, 225 p., fig., tabl., réf. bibliogr.,  
PUCA 982

Les élus ont toujours considéré comme légitime de pouvoir maîtriser la composition de leur population, soucieux de retenir et d'attirer les populations désirables, tentés d'exclure du territoire communal les populations encombrantes. La décentralisation a conforté cette tendance. Devant la difficulté manifeste à dépasser les égoïsmes municipaux, les politiques urbaines impulsées à l'échelon national s'efforcent de réguler les effets ségrégatifs des choix individuels et des mécanismes du marché par une action volontariste sur les lieux afin d'y (re)créer les conditions de la mixité sociale.

L'étude vise à examiner les modalités pratiques de ces politiques conduites au nom de la rénovation urbaine. L'observation porte sur les quartiers historiques centraux des villes et des quartiers de banlieues périphériques de Bordeaux et Montauban.

### **Analyse des politiques publiques : conception et mise en pratique locales**

La nouvelle politique de rénovation urbaine apparaît en centre-ville à la fois plus dirigiste et plus ouverte à la négociation que les opérations précédentes de requalification conduites par l'État. L'attention portée au maintien de populations modestes dans les cours des villes est notable, mais cette préoccupation ne peut néanmoins masquer deux faits qui inquiètent quant à la pérennité de la présence des ménages modestes dans le centre-ville.

- D'une part, l'essentiel des transformations en cours échappe à la politique de rénovation urbaine, vu l'importance relative du marché libre.
- D'autre part, cette politique peut être perçue comme ne faisant que ralentir et peut-être ainsi mieux tolérer un processus de « gentrification » inéluctable.

En périphérie, les acteurs sont confiants dans la satisfaction des ménages concernés par un relogement, et dans l'amélioration des conditions de vie dans ces quartiers en pleine mutation.

### **Analyse de l'expérience des populations ciblées par ces politiques**

En centre-ville, par-delà l'appréciation plutôt positive de leur propre relogement, les ménages témoignent d'une expérience vécue sur un mode isolé et d'un rapport assez distancié aux politiques engagées. Les programmes en cours dans les centres-villes étudiés sont de faible envergure : ils ne touchent qu'une partie du parc locatif et opèrent sur des bâtiments dispersés, autour d'acteurs atomisés, propriétaires privés ou locataires à reloger dont les occasions d'entrer en relation sont rares, sauf entre voisins du même immeuble. Si les ménages cernent aisément les enjeux de réhabilitation de logements vétustes et s'accordent généralement sur le bien-fondé d'une action publique visant à améliorer l'habitat, ils semblent en revanche plus circonspects quant aux objectifs de mixité sociale, aux évolutions d'ensemble du quartier et à la portée plus large d'un projet de renouvellement urbain dont la lisibilité fait sensiblement défaut.

En périphérie, l'addition d'éléments, perçus séparément de manière presque négative, produit une impression d'ensemble plutôt positive. Le renouvellement urbain récolte des appréciations globales en majorité favorables de la part des ménages relogés. Ce « satisfecit » semble pour l'essentiel tenir d'un accord sur ses enjeux : la banalisation de ces quartiers, l'éradication de la

of satisfaction would seem to stem fundamentally from an agreement concerning the issues involved: the standardisation of these districts and the removal of the burden of the stigma experienced by the inhabitants which impacted on their professional and social integration. The rehoused households are confident about the development of their former district, even though the study detects a lingering belief that ghettos are not yet a thing of the past.

Aspirations regarding social diversity remain divided between the dream of a diverse territory whose inhabitants are mutually enriched by their differences, fear of exposure to contrasting lifestyles, the inconvenience attributed to welfare cases living in close proximity who are accused of being responsible for all kinds of nuisance and social deviancy, or the more or less self-imposed humiliation caused by the arrival of new neighbours with a standard of living which they cannot match. The value of diversity lies mainly in drawing a line under the rationale of ghettos and escaping the harmful effects of excessive concentrations of populations experiencing difficulties. This undoubtedly demonstrates the ambiguity inherent in a policy which appeals to inhabitants by virtue of the positive changes undertaken, but fills them with disquiet at being excluded from the ongoing progress being made.

Standardisation (*debanalisation*) of sensitive districts could be viewed as preferable to their stigmatisation, social and ethnic diversification of their populations as preferable to a concentration of the underprivileged, and the reconstruction of these territories as preferable to their marginalisation from the city. However, the fact remains that this doubtless well-intentioned urban renewal should not reduce the opportunities to provide housing for the most underprivileged, nor conceal, along with improved housing, the need for effective individual support to achieve professional and social reintegration. Diversity only becomes meaningful when it is firmly rooted in solidarity and mobility.

stigmatisation qui pèse sur leurs habitants et nuit à leur insertion professionnelle et sociale. Les ménages relogés sont confiants dans l'évolution de leur ancien quartier même si l'enquête détecte une incrédulité persistante quant à la possibilité d'en finir avec les ghettos.

Quant aux aspirations pour la mixité sociale, elles restent largement clivées entre le rêve d'un territoire mixte dont les habitants s'enrichiraient mutuellement de leurs différences, et la crainte de s'exposer aux tensions inhérentes à la confrontation de modes de vie différents, désagréments imputés à la promiscuité encombrante de « cas sociaux » accusés d'être les auteurs de nuisances et déviances multiples, ou exposition à des vexations plus ou moins volontaires en provenance de nouveaux voisins pourvus d'un niveau de vie auquel ils n'auront pas accès. La mixité vaut principalement pour rompre avec les logiques de ghettos et échapper aux effets délétères de la trop forte concentration des populations en difficulté. Sans doute retrouve-t-on ici toute l'ambiguïté d'une politique qui à la fois séduit les habitants par les transformations positives qu'elle engage mais les plonge dans l'angoisse d'être exclus des progrès en cours.

On peut considérer que la « banalisation » des quartiers sensibles vaut mieux que leur stigmatisation, que la diversification sociale et ethnique des populations vaut mieux que la concentration des plus démunis, que la requalification des territoires vaut mieux que leur relégation à l'écart de la ville. Reste que ces transformations de l'urbain, sans aucun doute vertueuses, ne doivent ni réduire les possibilités de loger les ménages les plus défavorisés, ni occulter, en lien avec l'amélioration des situations résidentielles, la nécessité d'un accompagnement individuel efficace sur la voie de l'insertion sociale et professionnelle. La mixité n'a de sens que solidement arrimée à la solidarité et à la mobilité.



**Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 and 2007 [Mobility and housing trajectories for households rehoused during urban renewal projects. A summary of research 2004-2007],**

LELEVRIER Christine,

IUP, Université Paris-XII, March 2008, 45 p., ann., bibliogr.,

PUCA 1084

Based on research and studies examining social changes related to urban renewal projects and in particular to mobility and residential trajectories for the inhabitants concerned in a variety of geographical and institutional contexts (22 sites in 7 regions), as well as academic theses and research, this summary enables an inventory of knowledge on mobility as it relates to demolition to be drawn up in order to capitalise on research.

These works add another brick to the bigger construct which is the analysis of the social effects of renewal; demolition and reconstruction projects, population displacement and incomers will generate change. Public action mainly expects results in terms of social diversity, but also an improvement in the living conditions of the population. The social and territorial remodelling which will occur can only be assessed in the longer term, given the current progress of projects.

**Mobility trends: proximity and selectivity**

These studies have focused principally on rehousing (assisted mobility) rather than forms of mobility as a whole caused by these demolitions. There is a loss of households of between 6 and 22%, depending on the operation.

- Local mobility: geographic, segmental and social proximity ó households mostly remain in the municipality (80%). Relocations within the municipality are more varied, depending on the project. On average, half of the people relocated remain in the district or, if they do leave the district, they move to other ZUS or to social housing units and social environments which do not differ greatly from their previous circumstances. However the fact that these mobilities take place within the local area does not mean that they do not bring change for households, even if there is a tendency to downplay their scope.

- Selective mobility: in general, the trend is for poorer families to stay in the district and municipality and for smaller, slightly wealthier households to leave the site and even the municipality.

**Adjustments and opportunities for renewal**

Projects can provide opportunities for change. Some changes are experienced as opportunities by households over and above the diversity of sites: a move to a large dwelling without significant extra effort, an end to cohabitation or relocation to a desired district can be seen as a form of recategorisation, a residential repositioning without any change in environment (social geography of the place, scale), access to new housing, or the opportunity to get a foot on the housing ladder.

## **Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007**

LELEVRIER Christine,

IUP, Université Paris-XII, mars 2008, 45 p., ann., bibliogr.,

PUCA 1084

A partir des recherches et études s'intéressant aux changements sociaux liés aux opérations de rénovation urbaine, et en particulier aux mobilités et trajectoires résidentielles des habitants concernés dans des contextes géographiques et institutionnels variés (22 sites dans 7 régions), ainsi que des thèses et recherches universitaires, cette synthèse permet de dresser un état des lieux des savoirs sur les mobilités liées aux démolitions et de capitaliser les acquis de la recherche.

L'ensemble de ces travaux apportent une pierre à un édifice plus large qui est celui de l'analyse des « effets sociaux » de la rénovation ; les démolitions, les reconstructions, les déplacements de populations, les nouvelles arrivées vont produire des changements. L'action publique en attend principalement de la mixité sociale, mais également une amélioration des conditions de vie des populations. Les recompositions sociales et territoriales qui vont se faire, ne pourront être appréciées qu'à plus long terme, compte tenu de l'état d'avancement des opérations.

### **Les tendances des mobilités : proximité et sélectivité**

Ces travaux ont porté avant tout sur les relogements (mobilités aidées) plus que sur l'ensemble des mobilités induites par ces démolitions. Il y a une déperdition des ménages (de 6 à 22% selon les opérations).

- Des mobilités de proximité : proximité géographique, segmentielle et sociale : les ménages restent majoritairement dans la commune (80 %). Les relocalisations dans la commune sont plus variées selon les opérations. Mais la moitié reste en moyenne dans le quartier ou, lorsqu'ils quittent le quartier, les ménages se retrouvent dans d'autres ZUS ou dans des fractions du logement social et des environnements sociaux qui ne sont pas très différents des précédents. Mais la proximité des mobilités ne veut pas dire pour autant une absence de changements pour les ménages, même si elle tend à relativiser leur ampleur.

- Des mobilités sélectives : ce sont plutôt en tendance, les familles les plus pauvres qui restent dans le quartier et la commune et des ménages plus petits et un peu plus aisés qui partent, hors du site, hors de la commune.

### **Les ajustements et les opportunités de la rénovation**

Les opérations peuvent offrir des opportunités de changements. Certains changements sont vécus comme des opportunités par les ménages par-delà la diversité des sites : la mutation dans un grand logement sans trop d'augmentation du taux d'effort, la décohabitation, la relocalisation dans un autre secteur souhaité qui peut être vécu comme un reclassement, un repositionnement résidentiel sans changer d'environnement (géographie sociale des lieux, échelle), l'accès à un logement neuf, l'accession à la propriété.

## Household experiences and housing trajectories

Certain trends emerge from the households' assessment of these changes. On all sites, the most vulnerable households (in terms of income, old age or lack of job security) are the least satisfied or have a more mixed experience of the change. Relocation has little impact on their circumstances and they experience both advantages and disadvantages. Three factors, which are clearly related, are more significant in a positive or negative experience of relocation: the higher the improvement in quality, the stronger the desire for social mobility and the ability to negotiate (position of long-term residents, the circumstances of more solvent households, etc.) and the more rehousing is viewed as plus point.

Classifications of housing trajectories converge at several points:

- People moving out of social housing who tend to be stakeholders and negotiators: the notion of a trajectory has particular meaning for them as their upward path is predicated on mobility and accompanied by mobility
- Retired households with low income which can reposition themselves within the municipality
- The experience of residents for whom rehousing provides an opportunity to be granted a request for relocation to a bigger property, to settle a debt or update their rights so that they can achieve improvements which are not purely related to housing.

The issue of timescales for change remains: people interviewed 6 months or two years later have a different perception of the changes. Moreover, changes in a space can modify trajectories even if some households do not move (what J.-P. Lévy called 'passive mobility'). This sustainability of trajectories is also an issue in relation to the development of the rehousing sites which are themselves undergoing a transformation. Households which stayed put or moved to areas which now have a stigma attached to them could very well experience a sort of change of socio-residential context through urban reclassification, gentrification, the arrival of new populations or by contrast see improvements threatened by changes within the district. The journey therefore also depends on the evolution of the housing stock itself. This passive mobility can already be detected on sites where the transformation is not recent and which have now remodelled themselves via reconstruction projects. The housing journeys of a proportion of these households are not yet complete and the development of socio-residential contexts is still in progress. Pursuit of these paths remains uncertain and unstable.

## Le vécu et les trajectoires des ménages

Certaines tendances se dégagent de l'appréciation que les ménages ont des changements. Dans tous les sites, ce sont les ménages les plus vulnérables (ressources, grand âge, précarité de l'activité) qui sont les moins satisfaits ou qui vivent le changement de manière plus mitigée ; le relogement change peu leur situation et ils en tirent à la fois des avantages et des désavantages. Trois facteurs, pour certains corrélés, sont plus déterminants que d'autres dans le vécu positif ou négatif du relogement : plus le saut qualitatif du logement est important, plus le désir de mobilité était fort et la capacité de négociation présente (position d'anciens, profils de ménages plus solvables), plus le relogement est vécu comme un « plus ».

Les typologies de trajectoires se rejoignent sur quelques points :

- Des passants de l'habitat social, plutôt acteurs et négociateurs : c'est surtout pour eux que la notion de parcours a du sens : trajectoires ascendantes qui sont préalables à la mobilité et que la mobilité accompagne,
- Des ménages retraités avec des petits revenus qui peuvent se repositionner dans la commune,
- Des parcours subis de résidents, mais pour qui le relogement peut être l'occasion de faire aboutir une demande de mutation pour un logement plus grand ou d'apurer la dette, ou encore, de remettre à jour des droits, permettant ainsi d'obtenir des améliorations qui ne sont pas uniquement du côté du logement.

La question de la temporalité des changements reste entière: les personnes, interrogées 6 mois ou deux ans après, ont une tout autre perception des changements. Par ailleurs, les changements d'un espace peuvent modifier les trajectoires sans que les ménages ne bougent (ce que J.-P. Lévy appelle les mobilités passives). Cette « durabilité » des trajectoires se pose également par rapport à l'évolution des territoires de relogement eux-mêmes en transformation. Des ménages restés sur place ou partis dans des lieux aujourd'hui stigmatisés, pourront très bien connaître une forme de changement de contexte socio-résidentiel par la requalification urbaine, des mouvements de gentrification, et l'arrivée de nouvelles populations, ou à l'inverse, voir les acquis des améliorations remis en cause par l'évolution du quartier. « Le parcours dépend donc aussi de l'évolution du parc lui-même ». Cette mobilité passive est déjà perceptible dans des sites où la transformation est ancienne et qui se sont recomposés aujourd'hui avec des reconstructions. Les parcours résidentiels d'une partie de ces ménages ne sont pas terminés et l'évolution des contextes socio-résidentiels est en cours. La poursuite des trajectoires reste incertaine et instable.

**Rénovation urbaine et relogement : l'émergence de figures nouvelles de la mixité,**  
[Urban renewal and re-housing: the emergence of new figures of the social mix],  
CERUR-AURES,  
May, 2008, 195 p., maps, ill., bibliogr . ref.,  
PUCA 988

For decades, various public interventions have been physically interested in the future Districts: " suburbs 89 ", the Big Urban projects, the Big City projects, and the Operations of Urban Renewal.

The new program piloted by the National Agency for Urban Renewal (ANRU) mobilizes all administrative means invented in the former programs and tries to concentrate them on a short deadline (five years, on average, by operation).

The National Program of Urban Renewal (PNRU). launched in 2003 in the direction of 530 districts, plans the demolition of 250.000 housing, the production of an offer new equivalent and the rehabilitation / transformation in residential housing of 400.000 social housing during a period of ten years: until 2013.

At the end of the first quarter 2008, the A.N.R.U. assessed 130.000 demolished housing, or a little more half of the aimed objective. The P.N.R.U. is considered as " the construction site of the century ". Some people call it a " Marshall Plan for suburbs ". It aspires to a radical change on the relation of the districts of social housing environment with the urban surroundings.

The services of the State, the local authorities, the various concerned institutions, agree to consider that the "Urban policy", organized in favor in the poor inhabitants for twenty years, was not a success. The social mix under all its forms, in all fields of life, was supposed to allow to go out of it.

For twenty years, various devices succeeded one another on the scale of the districts of the priority geography; they intervened, all, in the register of the social development. We pass, at the moment, in an urban transformation by the physical renewal of the built environment.

So, the intervention on the structure should provoke a positive appreciation of the sensitive territories. That would have to pull social recovery and a upper registration of the districts on the scale of the city. The social mix constitutes, in its widest senses, the objective to reach.

The research studies five sites: Nantes, Quimper, Brest, Orléans, Cherbourg-Octeville. These are contrasted situations. We observe, so, the differences or the invariants in the perceptions and the representations of public actors, the inhabitants and their relations.

**Rénovation urbaine et relogement : émergence de figures nouvelles de la mixité,**  
CERUR-AURES,  
mai 2008, 195 p., cartes, ill., bibliogr.,  
PUCA 988

Après « Banlieues 89 », les Grands Projets Urbains, les Grands Projets de Ville, et les Opérations de Renouvellement Urbain, qui se sont succédés de 1992 au début des années 2000, le programme piloté par l'ANRU n'est pas la première intervention publique qui s'intéresse physiquement au devenir des quartiers. Mais ce programme mobilise des moyens sans précédents et cherche à les concentrer dans un délai extrêmement court (cinq années en moyenne par opération). Ce programme national de rénovation urbaine (PNRU) lancé en 2003 en direction de 530 quartiers, dont 189 désignés comme prioritaires, prévoyait en effet la démolition de 250.000 logements, la production d'une offre nouvelle équivalente et la réhabilitation / résidentialisation de 400.000 logements sociaux au cours d'une période de dix ans, soit jusqu'en 2013.

A la fin du premier trimestre 2008, l'ANRU fait le bilan de 130.000 logements démolis, soit un peu plus de la moitié de l'objectif visé. Le PNRU, considéré comme « le chantier du siècle », ce que certains désigneront sous le vocable de « Plan Marshall pour les banlieues », au-delà des moyens mis en oeuvre, ambitionne un changement radical à l'échelle des quartiers d'habitat social. Il se prépare dès 2003 à produire un « électrochoc » qui se voudrait à la hauteur des espoirs de transformation tant attendue de leur situation. La « mixité » sous toutes ses formes apparaît dès lors réunir l'ensemble des ingrédients que tout un chacun, des services de l'Etat aux collectivités en passant par les diverses institutions concernées, imagine pour sortir de ce qui fût considéré de façon presque unanime comme une impasse de la Politique de la ville. La dimension « soft » des différents dispositifs qui se sont succédés ces trente dernières années à l'échelle des quartiers de la géographie prioritaire, des opérations HVS au Développement Social des Quartiers (DSQ), puis aux deux générations de Contrats de ville, laisse dès lors place à la dimension « hard » du renouvellement urbain. Le changement de cap est ainsi amorcé : aux leviers du développement social viennent se substituer les leviers de la transformation urbaine.

Ainsi, l'intervention sur la structure (organisation urbaine et logements principalement) est censée provoquer un enchaînement vertueux de revalorisation des territoires sensibles, de reconquête sociale et d'inscription positive des quartiers à l'échelle de la ville. La locomotive urbaine aurait pour vertu de générer les conditions nécessaires à de nouveaux équilibres dont la mixité constitue, dans ses acceptions les plus larges, l'objectif à atteindre.

On propose ainsi une rapide monographie de chacun des cinq sites étudiés : les trois premiers sont Nantes (Malakoff), Quimper (Kermoyan), Brest (Pontanézen) ; les deux derniers apparaissent en contrepoint, à partir de travaux réalisés pour la DIV sur le devenir des ménages relogés : Orléans (La Source) ; Cherbourg-Octeville (Amont-Quentin). Ce choix permet de s'appuyer sur des terrains contrastés pour aborder la question de la mixité travaillée à l'échelle des opérations de rénovation urbaine des quartiers dits sensibles. Il permet aussi de mesurer ce qui relève des différences ou au contraire des invariants dans les perceptions et représentations du système d'acteurs et les habitants.

On effectue ainsi une première lecture des particularités des différents projets et des dispositifs de relogement mis en place, au regard des contextes locaux de ces opérations et de leurs enjeux.

Each of these 5 studies is built in four parts:

- 1/ What are the elements of the local context of the housing environment?
- 2/ What are the stakes in the urban operation? What are the data of its programming?
- 3/ What is the device for re-housing of the inhabitants?
- 4/ We specify this subject by quantitative balance assessments of the re-housing: cartography of the re-housing; summary tables of the types of proposed housing and the characteristics of the re-housed households.

The conclusions bring to light different types of difficulties:

- 1/ the inhabitants are paralyzed: they do not understand the ambient speeches and the national policy;
- 2/ the will " of radical intervention " collides with the complexity of the social reality of districts;
- 3/ institutions and inhabitants have a lot of difficulties for a dialogue about the projects and understanding one another;
- 4/ institutions seem to want to eliminate the specialization of territories; but they miss a founding social project;
- 5/ So the model of the everyday acceptance leads to a repair logic of the dysfunctions of the district; but does not allow to develop the potentialities of the district; a tension settles down between the logic of market and the logic of the district.

Chacune de ces 5 monographies est construite en quatre volets :

1/ restituer quelques éléments du contexte local de l'habitat à partir des données PLH

Il s'agit de caractériser rapidement l'état de ce marché en termes de tensions exprimées dans les documents de diagnostic, et de repérer les articulations entre rénovation urbaine et Politique locale de l'Habitat. En quoi celle-ci sert-elle de cadre de référence ou encore d'appui opérationnel à la rénovation ? En quoi la rénovation constitue-t-elle une composante intégrante ou pas d'une politique locale de l'habitat ?

2/ présenter le projet de rénovation au travers de deux entrées :

- les enjeux de l'opération urbaine en prenant appui sur le diagnostic dressé par les acteurs locaux afin de repérer quelles sont les visées de l'opération, quelles difficultés cherche-t-elle à résoudre ?
- les données de programmation. Lorsque ces orientations résultent d'arbitrages complexes, les processus de choix sont alors explicités.

3/ présenter le dispositif de relogement

Il offre un premier aperçu des singularités des constructions locales (architecture du dispositif, acteurs impliqués, actions d'accompagnement et de suivi des ménages, logiques d'attributions...).

4/ présenter quelques éléments clefs des bilans quantitatifs du relogement au travers d'une cartographie des relogements (localisation dans les villes et les agglomérations) et d'un tableau de synthèse des types de logements proposés et du profil des ménages relogés.

Les conclusions mettent en évidence différentes types de tensions :

- l'effet de sidération sur les habitants des discours ambiants et de la politique nationale ;
- la volonté « d'intervention radicale » se heurte à la complexité de la réalité sociale des quartiers ;
- la difficulté « d'entendement réciproque » entre institutions et habitants à propos des projets ;
- l'esprit des institutions semble être en finir avec la spécialisation des territoires ; l'absence d'un projet social fondateur spécifique rend difficiles des réponses de même que toute projection sur l'avenir du quartier ;
- le modèle de la banalisation (tant au plan social qu'à l'échelle urbaine) instaure une logique plus réparatrice des dysfonctionnements du quartier que génératrice de ses potentiels ; s'instaure ainsi une tension entre logique de marché et logique de quartier ;
- les stratégies locales se sont, dans leur ensemble, focalisées sur un accompagnement rapproché des familles ; on est ainsi passé de projets à dimension collective, à une dimension individuelle de soutien à des stratégies résidentielles. Cette « inversion de la donne » rend difficile une négociation future sur la co-présence sur de mêmes territoires de populations aux origines sociales différentes.



## **Mixité (la) à l'épreuve du renouvellement urbain, [The challenge posed by urban renewal to diversity]**

ALLEN Barbara, BONETTI Michel, DURET Hervé, SECHET Patrice, LAFORGUE Jean-Didier, ELIAS Patrick, ARENE Jean-François, CSTB,

June 2008, 125 p., diagrams, illustrations, colour photographs, plans, tables, bibliography, PUCA 999

In keeping with previous policies, urban renewal policy was based on analysis of territories briefly characterised by:

- a concentration of the most underprivileged people viewed as one of the causes of the problems occurring there (deterioration of the area, violence, collapse of social bonds, etc.)
- urban and architectural forms deemed pathogenic

These two aspects foster segregation and contribute to the stigmatisation of an area, thus increasing inequality. Intervention in urban structures (demolition projects, opening up of districts, restoration of a more urban road and arterial network), rebuilding a varied housing provision promoting residential trajectories and social diversity through the influx of better-off populations, are the main thrust of this policy, which is also striving to assume some of the characteristics of functional diversity (a variety of activities, services and businesses). The overall process must work towards a standardisation (*banalisation*) of these districts using massive intervention strategies backed by unprecedented resources. Social diversity is posited from the outset as a positive urban value which has been, and remains, enriching.

The approach adopted regards the issue of dwelling as a fundamental aspect of human life, and the problem lies in gaining an appreciation of how the inhabitants of these segregated districts can view their living environment as a shelter, a private place or one for forging relationships with other people, in which they feel a personal stake, with scope to remember the past and the possibility of creating a future.

In this optic, dwelling is the result of an encounter between inhabitants and a living environment. Analyses carried out in a large number of districts eventually made it possible to highlight that the way in which these districts operate stems from the meaning that inhabitants confer on their living environment. This meaning:

- is the product of negotiating identity issues and particularly the issue of the construction of social identity linked to the living environment
- is determined by a set of overall factors, among which classifying inhabitants based on criteria such as income, professional activity, etc., is not very influential in explaining their differences. Residential trajectories play a more significant role and can be related to aspects connected to the district itself (usages and associated meanings, urban and architectural characteristics, meaning conferred by public action, population policies, the quality of urban management, the urban environment in the district, etc. ).

Projects and situations are analysed to see if areas of socio-urban diversity exist for inhabitants and if this notion of socio-urban diversity gives rise to attractive areas:

- socio-urban diversity relates to the existence of areas which are used, appreciated and deemed to have a practical or symbolic value and in which different populations live side by side.
- socio-urban diversity relates to the possibility of identifying with an environment. It involves accessible, available places, either locally or further away, which people can make their own, where they can go, which they are fond of and which play a part in their identity.

### **Mixité (la) à l'épreuve du renouvellement urbain,**

ALLEN Barbara, BONETTI Michel, DURET Hervé, SECHET Patrice, LAFORGUE Jean-Didier, ELIAS Patrick, ARENE Jean-François,  
CSTB, juin 2008, 125 p., graph., ill., phot. coul., plans, tabl., bibliogr.,  
PUCA 999

En continuité avec les politiques précédentes, la politique de rénovation urbaine se fonde sur une analyse des territoires sommairement caractérisée par :

- la concentration des personnes les plus démunies appréhendée comme l'une des causes de problèmes s'y développant (dégradation, violences, délitement du lien social, etc.) ;
- des formes urbaines et architecturales perçues comme pathogènes.

Ces deux dimensions construisent « la ségrégation » et concourent à stigmatiser ces lieux, accroissant ainsi les inégalités. L'intervention sur les formes urbaines (démolitions, désenclavement, ré-installation d'une trame viaire plus urbaine), la reconstitution d'une offre diversifiée favorisant trajectoires résidentielles et mixité sociale par l'arrivée de populations plus aisées, constituent les lignes directrices de cette politique qui cherche aussi à s'enrichir d'une mixité fonctionnelle (activités diverses, services, commerces). L'ensemble doit concourir à « la banalisation » de ces quartiers, par des interventions « massives » permises par la mobilisation de moyens sans précédent. La mixité sociale est posée d'emblée comme une valeur urbaine positive qui a existé et reste valorisante.

La problématique adoptée considère que « habiter » est une dimension fondamentale de la vie et la question posée est de pouvoir apprécier si les habitants qui habitent dans ces territoires « ségrégués » peuvent investir leur habitat comme un lieu d'« abri », de l'intime et de la relation à l'autre, un lieu investi de soi, ménageant une place au passé et où peut s'imaginer un « à-venir » ?

Dans cette conception, l'« habiter » résulte d'une rencontre entre des habitants et un habitat. Les analyses réalisées dans un grand nombre de quartiers ont finalement permis de mettre en évidence que le fonctionnement de ces quartiers résulte du sens que les habitants confèrent à leur habitat. Ce sens :

- est le produit de la négociation d'enjeux identitaires et tout particulièrement de la construction des identités sociales liées à l'habitat;
- est déterminé par un ensemble de facteurs parmi lesquels la qualification des habitants à partir de critères tels le revenu, l'activité professionnelle, etc. sont peu opérants pour expliquer les différences. Les trajectoires résidentielles jouent un rôle plus important et doivent être mises en rapport avec des dimensions relatives au quartier lui-même (usages et significations associées caractéristiques urbaines et architecturales, sens conféré à l'action publique, politiques de peuplement, qualité de la gestion urbaine, environnement urbain du quartier, ..).

A travers l'analyse des projets et des situations, il s'agit de voir s'il existe, pour les habitants, des lieux de « mixité socio-urbaine » et si se dégagent des lieux agréables sous la notion de « diversité socio-urbaine »:

- la mixité socio-urbaine concerne l'existence de lieux pratiqués, appréciés, ayant une valeur pratique ou symbolique et dans lesquels des populations différenciées se côtoient.
- la diversité socio-urbaine concerne le potentiel identitaire d'un « environnement ». Il s'agit de lieux accessibles, appropriables, disponibles à proximité, ou connus plus loin, que les personnes pratiquent, qu'elles affectionnent et qui constituent pour elles une ressource identitaire. Par cela, on entend des lieux qui construisent un « ailleurs » permettant le déploiement du jeu de la différence, du rêve, du plaisir, de la pensée « d'autres possibles ».

This means places which create separate spaces where there is scope for difference, dreams, enjoyment, reflection and other types of potential. It was observed that there are different conceptions of diversity operating in different projects. It has therefore been demonstrated that changing the provision offered and creating segmentation within very large districts in an unfavourable environment can be relevant hypotheses if:

- internal differentiation is created
- there is an overall project to give meaning to this segmentation
- resources are allocated to take into account the way in which the completed project will interact with the pre-existing social functioning and modify it

It was also observed that diversifying provision in order to accommodate new households can also be appropriate in the context of densification/urbanisation of a zone where it is possible to:

- build residential scales creating diversity
- enhance the immediate environment around the original district (which may previously have been a brownfield site, a large urban space or an abandoned site) and its establishment on a favourable urban scale which will enrich existing socio-economic diversity
- change the status of the district from a neglected area to one which will play a full part in the construction and development of a new part of the city

Lastly, it is important to emphasize that in urban renewal projects, the way in which diagnostic tools are constructed, their dependence on pre-existing aims and focus on the urban form, the influence of paradigms collating all good forms, the development of mechanical, abstract and formal approaches are not favourable grounds for considering the diversity of circumstances in these districts and the long-term improvement of the living conditions of their inhabitants.

Even the most appropriate projects will be of limited effectiveness unless they combine an urban approach and the creation of diversity with other equally important aspects (allocation and population policies, urban management and the status conferred by the city) and unless consideration is given to conditions for permanent access to long-term mobility chosen by the inhabitants.

Ainsi, il a été constaté que différentes conceptions de la mixité sont à l'oeuvre selon les projets. Il a pu ainsi être mis en évidence que le renouvellement de l'offre et la production d'une segmentation à l'intérieur de très grands quartiers, situés dans un environnement défavorable peuvent être des hypothèses pertinentes si :

- on crée de la différenciation interne,
- il existe un projet d'ensemble qui donne sens à cette segmentation,
- des moyens sont prévus pour prendre en compte la manière dont le projet réalisé va interagir avec un fonctionnement social pré-existant pour venir le modifier.

On note de même que la diversification de l'offre pour accueillir de nouveaux ménages peut également s'avérer pertinente dans des contextes de densification/ urbanisation d'une zone dans la mesure où elle permettra :

- la constitution d'échelles résidentielles construisant de la diversité ;
- la qualification de l'environnement immédiat du quartier d'origine (qui pouvait être une friche ou un grand vide urbain ou une zone abandonnée) et sa constitution comme échelle urbaine favorable qui contribuera à l'enrichissement de la diversité socio-urbaine existante ;
- un changement de statut du quartier qui de « relégué » prendra toute sa place dans la fabrication d'une nouvelle partie de la ville, dans son développement.

Enfin, il importe de souligner que dans les projets de rénovation urbaine, le mode de construction des diagnostics, leur dépendance par rapport à des intentions préexistantes, la focalisation sur « la forme urbaine », l'emprise de paradigmes totalisant sur « les bonnes formes », le développement de logiques mécaniques, abstraites, formelles ne constituent pas des conditions favorables à la prise en compte de la diversité des situations de ces quartiers et à une amélioration pérenne des conditions de vie de leurs habitants.

Les projets, même les plus pertinents auront une efficacité limitée s'ils n'articulent pas l'approche urbaine et la production d'une offre diversifiée à d'autres dimensions toutes aussi importantes (les politiques d'attribution et de peuplement, la gestion urbaine, le statut conféré par la ville) et s'il n'y a pas de réflexion sur les conditions de l'ouverture pérenne d'une mobilité choisie par les habitants.

**Renouveler l'urbain au nom de la mixité ? La mixité à l'épreuve de la gentrification,**  
**[Renewing the Urban behalf of mixing ? The mixed test of gentrification],**  
GUILLUY Christophe, NOYE Christophe,  
June 2009  
PUCA 1146

The rapid increase in the share of middle and upper classes in all districts is undeniable. It affects all major cities. However, this process of gentrification does not result in widespread gentrification and homogeneity in all major cities. This research shows how new social dynamics result from that :

- The emergence of a "metropolitan sociology" very unequal
- A radical change in the tenure of the popular categories.

The accentuation of socio-cultural can also question the relevance of the goal of diversity. Social transformation at work in poor neighborhoods shows a double substitution of population movement from the top and bottom. The gentrification process is accompanied by another dynamic effect: immigration. These contradictory dynamics favor the emergence of a new Metropolitan sociology.

The analysis of new entrants in the popular areas of the districts of East Paris, Montreuil, Lille and Rennes, confirmed a rise in the share of "frameworks and categories higher intellectual. " It also confirms the presence of new arrivals from the category "workers and employees (especially in neighborhoods where there is a large immigrant population). The presence of "popular" is also accompanied by substantial inflows of risk populations including the unemployed.

The social transformation of neighborhoods allows renewal "from above" and by the "bottom" of a sociology inherited from the industrial era. The sociology of popular neighborhoods consisted of small middle class (artisans and traders) on one side and workers. A sociology appears more unequal structured around new categories upper and intellectual and popular new categories of immigrants.

These contradictory dynamics of gentrification and immigration argue that gentrification sometimes accompanied by a process of racialization of metropolitan areas. The evolution of the college population also shows that in the context of gentrification, the share of young people from modest background can be higher.

The presence is maintained in popular neighborhoods, but there is a radical change tenure of the masses. This change of status categories "workers" and "Employees" shows the violence of the appropriation process of the housing stock by categories higher. In the communes in the process of gentrification, and while the number of owners is increasing in France, there is a decrease in the number of workers and employees owners. The real estate (but commercial) acquired yesterday by poor categories is now accepted by richer people. At the same time, the share of workers and employees housed in the private rental market collapsed metropolis (the price of land increases tremendously). The share of retired tenants is also declining. This is particularly in the part of the city where, yesterday, lived retired poor people that can be seen the reality of the gentrification dynamics.

The gentrification process tilts the lower classes of tenure rather in private housing (private rental and owner-occupier) and also the tenant status in the offices neighborhoods. While the private market had created yesterday the conditions for maintaining the old popular categories

**Renouveler l'urbain au nom de la mixité ? La mixité à l'épreuve de la gentrification,**  
GUILLUY Christophe, NOYE Christophe,  
juin 2009, 21 p., cartes, graph., tabl., réf. bibliogr.,  
PUCA 1146

L'augmentation rapide de la part des catégories moyennes et supérieures dans l'ensemble des quartiers populaires est une dynamique incontestable qui touche l'ensemble des grandes métropoles. Cependant, ce processus de « gentrification » n'aboutit pas à un embourgeoisement généralisé et homogène de l'ensemble des grandes villes. En effet, l'analyse fine de l'évolution sociale de ces territoires révèle des dynamiques contradictoires. Cette recherche vise à montrer comment les nouvelles dynamiques sociales aboutissent à l'émergence d'une « sociologie métropolitaine » très inégalitaire et à une modification radicale du statut d'occupation des catégories populaires. L'accentuation des inégalités socio-culturelles permet par ailleurs de s'interroger sur la pertinence de l'objectif de mixité.

La transformation sociale à l'œuvre dans les quartiers populaires illustre un double mouvement de substitution de population par le haut et par le bas. Le processus de gentrification s'accompagne en effet d'une autre dynamique, celle de l'immigration. L'analyse du profil des nouveaux arrivants dans les quartiers populaires des arrondissements de l'Est parisien, à Montreuil, à Lille et à Rennes, confirme une montée de la part des « cadres et catégories intellectuelles supérieures » mais aussi le maintien, et parfois le renforcement, de la part des nouveaux arrivants issus des catégories « ouvriers et employés », notamment dans les quartiers qui concentrent une forte population immigrée. Cette présence « populaire » s'accompagne aussi d'une arrivée importante de populations précarisées et notamment de chômeurs.

Sans contredire le mouvement de fond, celui de la gentrification, ces dynamiques sociales, peu visibles, car ne remettant pas en cause le processus d'embourgeoisement, permettent de maintenir et surtout de renouveler la présence populaire dans les villes. La sociologie des quartiers populaires, constituée hier par les petites classes moyennes (artisans et commerçants) d'un côté et des ouvriers de l'autre, laisse la place à une sociologie plus inégalitaire structurée autour des nouvelles catégories supérieures et intellectuelles et de nouvelles catégories populaires issues de l'immigration. Ces dynamiques contradictoires de gentrification et d'immigration expliquent que l'embourgeoisement s'accompagne parfois d'un processus d'éthnicisation des territoires métropolitains. L'analyse de l'évolution de la part des jeunes d'origine étrangère confirme ainsi une accentuation de l'éthnicisation de quartiers qui se gentrifient par ailleurs. C'est évidemment le cas à Paris et à Montreuil mais aussi à Lille et dans de nombreuses métropoles. L'évolution de la population des collèges montre d'ailleurs que dans un contexte de gentrification et d'embourgeoisement, on peut assister à un renforcement de la part des jeunes issus de milieux modestes.

Le maintien de la présence populaire dans les quartiers se réalise au prix d'un changement radical du statut d'occupation des couches populaires. Cette modification du statut des catégories « ouvriers » et « employés » illustre la violence du processus d'appropriation du parc de logements par les catégories supérieures. Dans les communes populaires en voie de gentrification, et alors que le nombre de propriétaires augmente en France, on assiste à une baisse du nombre d'ouvriers et d'employés propriétaires. Le patrimoine immobilier (mais aussi commercial), acquis hier par des catégories modestes, est aujourd'hui capté par les gentrificateurs. Dans le même temps, la part des ouvriers et employés logés dans le parc locatif privé des métropoles s'effondre au rythme du renchérissement du foncier. La part des

in the city, it appears that today only the social housing stock allows popular classes to remain in large cities. The accentuation of the dependence of the popular categories to the government is another dimension, an hidden violence of gentrification.

Demographic dynamics at work in poor neighborhoods lead mechanically at a level of social mix, ethnic, and sometimes, rarely seen in the territories urban of middle and upper layers alongside immigrant precarious, the most often from countries outside Europe. The goal of "social mix" now contained in all public policy is achieved here.

What conclusions can we draw from the meeting on the "contact areas" of social groups as far apart? There is apparently working and / or ethnicity of those neighborhoods. But the housing stock is split between one side of a private park unaffordable for the working classes and across a park office and / or degraded repellent for gentrification. In neighborhoods racialized, social separatism that doubles as an ethnic separatism: buildings housing ethnicized can "coexist" with condominiums "white" where some households pay the ISF. This separatism on the scale of buildings is sometimes accompanied by an "apartheid" in school, especially in the college.

The political issue of "mixing" is needed, and it appears that the management of increased inequalities in socio-cultural context of gentrification is the major issue in metropolises. In cities globalized, the challenge is not to reach an acceptable level of diversity, but whether managing new diseases which may take the form of social tensions, cultural / ethnic groups. In fact, it appears that the "mixing" is only one answer partial to the issue of social and economic integration. In this context, the new central popular neighborhoods appears to be an asset otherwise than for the lower classes cities.

Due to urban sprawl and metropolization income neighborhoods of large cities found today in the center of large urban areas, close to the job market as active. This new geographical location is a major asset for popular classes to remain in these neighborhoods, including the office districts. More than search for "mixing" of the new central districts of large cities appears as the real potential strength and sometimes climb of the poor.

retraités locataires, souvent d'origine ouvrière ou modeste, dans le parc privé social de fait régresse aussi. Sur le long terme, le processus de gentrification fait basculer les couches populaires d'un statut d'occupation de logement plutôt privé (locatif privé et propriétaire-occupant) à un statut de locataire dans le parc social. Alors que le marché privé avait créé hier les conditions du maintien des anciennes catégories populaires dans la ville, il apparaît qu'aujourd'hui seul le parc de logement social permette aux catégories populaires, mais aussi intermédiaires, de se maintenir dans les métropoles.

L'accentuation de la dépendance des catégories populaires aux pouvoirs publics est une autre dimension, occultée, de la violence du processus de gentrification. Ce constat permet de souligner les rapports de force générés par un processus souvent décrit comme un processus positif ou neutre. La positivité des concepts de « villes en mouvement », de « mobilité » légitime la transformation sociale en cours dans les quartiers populaires. L'attention portée au « gentrificateur » porteur de valeurs positives révèle à contrario le faible intérêt porté au destin de « l'autochtone », ouvrier retraité ou jeune issu de l'immigration, et permet d'écarteler la question de la « désappropriation territoriale » et les enjeux de pouvoirs. La conflictualité et l'accentuation des inégalités sont pourtant au cœur de la transformation sociale des quartiers populaires et interrogent la question de la mixité.

Les dynamiques sociodémographiques à l'œuvre dans les quartiers populaires aboutissent mécaniquement à un niveau de mixité sociale, et parfois ethnique, rarement atteint sur les territoires urbains. Des couches moyennes et supérieures côtoient des couches immigrées précarisées, le plus souvent issues de pays extra-européens. L'objectif de « mixité sociale » contenu désormais dans toutes les politiques publiques est ici atteint. Quel bilan peut-on tirer de la rencontre sur ces « territoires de contact » de catégories sociales aussi éloignées ? Derrière le décorum ouvriériste et/ou ethnique de ces quartiers populaires et alors que « la diversité » est perceptible dans les espaces publics, la séparation et les pratiques d'évitement structurent les choix résidentiels et scolaires des ménages. Le clivage du parc de logements, entre d'un côté un parc privé inabordable pour les couches populaires et de l'autre côté un parc social et/ou dégradé répulsif pour les gentrificateurs, facilite le séparatisme à l'échelle de la copropriété. Dans les quartiers ethnicisés, ce séparatisme social se double d'un séparatisme ethnique.

Plus la question de la « mixité » s'impose, et plus il apparaît que la gestion de l'accroissement des inégalités socioculturelles dans un contexte d'embourgeoisement est bien l'enjeu majeur des métropoles. Dans des villes mondialisées, le défi n'est pas d'atteindre un niveau de mixité acceptable, mais bien de savoir gérer de nouvelles pathologies qui peuvent prendre la forme de tensions sociales, culturelles et/ou ethniques. En réalité, il apparaît que la « mixité » ne constitue qu'une réponse partielle à la question de l'intégration sociale et économique. Dans ce contexte, la nouvelle centralité des quartiers populaires semble constituer un atout autrement supérieur pour les couches populaires des métropoles. Du fait de l'étalement urbain et de la métropolisation, les quartiers populaires des grandes villes se retrouvent aujourd'hui au centre des grandes aires urbaines, à proximité du marché de l'emploi le plus actif. Ce nouveau positionnement géographique constitue un atout majeur pour les catégories populaires qui se maintiennent dans ces quartiers, y compris dans le parc social. Plus que la recherche de « mixité », la nouvelle centralité des quartiers populaires des grandes métropoles apparaît comme le véritable potentiel de résistance et parfois d'ascension des catégories les plus modestes.



**Notion (la) de mixité dans le renouvellement urbain en France et au Danemark, [The notion of diversity in urban renewal in France and Denmark],**  
VISTI HANSEN Jesper, ANDERSEN John, Roskilde University,  
June 2009, 62 p., references, bibliography,  
PUCA 1122

In the urban policy field the 2001-2002 milestone demonstrates both significant similarities between France and Denmark and also fundamental differences, notably in the fields of urban diversity and renewal.

### **Pre-2000**

- Development in the period 1945-1975 was relatively similar in both countries, including in the town planning field.
- The French high-density public housing stock (HLM) and its Danish equivalent (general housing) are of similar size (approximately 18% of main residential dwellings). However all Danish citizens have access to general housing and general housing organisations are run on a democratic basis by residents, which is exceptional.
- Welfare spending in France and Denmark is equivalent. The traditionally close bonds between the Scandinavian states and society are being tested by the influx of immigrants.
- In both countries, the social crisis dates back to the mid-70s, but urban policy was implemented in Denmark ten years later than in France.
- The notion of social diversity is only defined in negative terms in relation to circumstances which are deemed untenable. It is related to immigration issues which extend far beyond the boundaries of disadvantaged areas.

### **The 2001-2002 milestone: marked similarities**

Social-Democratic governments were replaced by right-of-centre governments during elections in which the theme of immigration or even xenophobia played a major role. In both cases, town policy as it had operated previously was criticized. The consensus in favour of social diversity was also a point of similarity. Social diversity, or rather the social make-up of districts, provided an explanation for ghettoisation, replacing more structural mechanisms.

### **The 2001-2002 milestone: fundamental differences**

Despite these similarities, two diametrically opposed urban renewal strategies were implemented.

#### *- "Smash the ghettos" or "Smash/Do away with the Ministry for Towns and Housing"*

In France, the creation of the National Agency for Urban Renewal (*Agence nationale de renouvellement urbain*, ANRU) demonstrates a strategy to change the composition of populations by physical changes, demolition and house building.

By contrast, Denmark, initially at least, made a commitment to suppress the Ministry for Towns and Housing and to place its trust in the market to ensure (natural) social diversity.

#### *- "Hands-off government" and "The municipalisation of town policy"*

In France, the ANRU was seen by some as a new form of hands-off government, but the ANRU remains a state agency.

In Denmark, government strategy was corrected in 2004-2005 by the municipalisation of town policy. Since 2007, housing policy and town policy in the broad sense have been the

**Notion (la) de mixité dans le renouvellement urbain en France et au Danemark,**  
VISTI HANSEN Jesper, ANDERSEN John, Université de Roskilde,  
juin 2009, 62 p., réf. bibliogr.,  
PUCA 1122

Dans le domaine des politiques urbaines, « le tournant de 2001-2002 » témoigne à la fois des similarités importantes entre la France et le Danemark mais aussi des différences essentielles, notamment dans le domaine de la mixité et du renouvellement urbain.

### **Avant les années 2000**

- Le développement des trente "glorieuses" est relativement semblable dans les deux pays, y compris dans le domaine de l'urbanisme.
- Le secteur du logement HLM et son équivalent au Danemark, « le logement général », ont à peu près la même taille (environ 18 % des résidences principales). Mais tout citoyen danois a accès au logement général et les organismes de logement général font l'objet d'une gestion démocratique par les habitants, ce qui est un cas unique.
- Le poids des dépenses publiques des États providence français et danois est équivalent. Les liens traditionnels forts entre les États scandinaves et la société sont mis à l'épreuve par l'arrivée de populations immigrées.
- Dans les deux pays, la crise sociale date du milieu des années soixante-dix, mais la politique de la ville est mise en oeuvre au Danemark dix ans après la France.
- La notion de mixité sociale n'est définie que négativement par rapport aux situations jugées inacceptables ; elle est liée à la problématique de l'immigration qui déborde largement le seul cadre des quartiers défavorisés.

### **Le tournant de 2001-2002 : de fortes similarités**

Les gouvernements sociaux-démocrates sont remplacés par des gouvernements de droite, à l'occasion d'élections où le thème de l'immigration, voire de la xénophobie, a occupé une grande place.

Dans les deux cas, la politique de la ville, telle que menée jusqu'alors, fait l'objet de critiques. Le consensus autour de la notion de mixité sociale est une autre similarité importante. La mixité sociale, ou plutôt la composition sociale des quartiers, est devenue facteur explicatif de la ghettoïsation en lieu et place de mécanismes plus structurels.

### **Le tournant de 2001-2002 : des différences essentielles**

Malgré ces similarités, ce sont deux stratégies de renouvellement urbain diamétralement opposées qui ont été mises en place.

- *"Casser les ghettos" ou "Casser/supprimer le ministère de la ville et du logement"*

En France, la création de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) manifeste une stratégie de changement de la composition des populations par des changements physiques, démolition et construction de logements.

À l'opposé, le Danemark s'engage, dans un premier temps du moins par la suppression du ministère de la ville et du logement, à faire confiance au marché pour assurer une mixité sociale considérée comme "naturelle".

- *"Gouverner à distance" et "La communalisation de la politique de la ville"*

En France, l'ANRU est certes analysée par certains comme une nouvelle forme de gouvernement « à distance », mais l'ANRU est toujours une agence de l'État.

responsibility of municipalities, whose autonomy is nevertheless severely curtailed by national budgetary constraints.

This Danish hands-off government for the municipalisation of town policy in Denmark, which is both general and radical, is based on three elements:

a) Greater powers for municipalities to allocate general housing (up to 100% of housing allocation for the most underprivileged districts), which can lead to an increased incidence of internal segregation in the general housing sector.

b) A new urban renewal law through partnerships between municipalities and private companies, opening the way for the privatisation of general housing.

c) Housing agreements for the period 2006-2010, between municipalities and general housing organisations. The National Fund for general housing organisations (financed mainly by the savings of tenants of these organisations) opts to finance the projects proposed. This fund must not only finance town policy but also boost contributions to financing refurbishment work and new general housing building programmes.

Modernisation of the general housing sector or an attack on this central institution within the welfare state – these are the parameters of the political debate in Denmark.

*-- Change the population or change the status of the population?*

Unlike in France, the social development of districts remains at the core of Danish town policy in order to change the status of populations and influence social diversity. Danish policies were unable to take advantage of the favourable drop in unemployment (unlike France) to change the situation in underprivileged districts. Renewed social development policies for districts still have a future.

Au Danemark, la stratégie du gouvernement a été corrigée en 2004-2005 par la communalisation de la politique de la ville. La politique du logement et la politique de la ville au sens large relèvent dès 2007 de la responsabilité des communes, dont l'autonomie est pourtant fortement restreinte par les contraintes budgétaires nationales.

Ce « gouvernement à distance » danois, à la fois généralisé et radicalisé, de la communalisation de la politique de la ville au Danemark s'appuie sur trois éléments :

a) Un pouvoir renforcé des communes sur l'attribution des logements généraux (jusqu'à 100% des attributions de logements pour les quartiers les plus défavorisés), ce qui peut provoquer des phénomènes accrus de ségrégation internes au secteur de logement général.

b) Une nouvelle loi de renouveau de la ville par des partenariats communes/entreprises privées, ouvrant la voie à des privatisations des logements généraux.

c) Des « accords sur le logement » pour la période 2006-2010, entre communes et organismes locaux de logement général. Le Fonds National des organismes de logement général (financé principalement par l'épargne des locataires de ces organismes) décide du financement des projets présentés. Ce fonds doit, non seulement financer la politique de la ville, mais aussi augmenter ses contributions au financement des travaux de rénovation et des nouvelles constructions de logement général.

Modernisation du secteur de logement général ou attaque directe contre cette institution centrale de l'Etat Providence<sup>1</sup> tels sont les termes du débat politique au Danemark.

-- *Changer les populations ou changer le statut des populations ?*

A la différence de la France, le développement social des quartiers reste au centre de la politique danoise de la ville, pour changer le statut des populations et agir sur la mixité sociale. Les politiques danoises n'ont pas su profiter de la conjoncture favorable de diminution du taux de chômage (contrairement à la France) pour changer la situation des quartiers défavorisés. Les politiques renouvelées de Développement social des quartiers ont encore de l'avenir.

**Renouvellement (le) de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?  
[Urban renewal: a vehicle for social selection or a lever for urban justice?]**

BERGEL Pierre, DESPONDS Didier, JEAN Sabrina, LE GOFF William,

Université de Caen, Université de Cergy-Pontoise,

September 2009, 302 p., notes, maps, diagrams, colour photographs, tables, bibliography,  
PUCA 1156

Analysis of changes in society and urban spaces focuses on three aspects:

- the dynamics of formally remodelling the city, urban renewal
- housing markets: volume of transactions, prices, etc.
- socio-demographic changes in resident urban populations, prioritising the study of households purchasing property

The study is based on the systematic exploitation of an original documentary source: notarial conveyancing records. The study analysed French territories (six suburban communities in Île-de-France as well as a suburban community in Caen) with input from Italy (the Florence metropolitan area).

**Hypotheses:**

Two forms of urban renewal are frequently contrasted in scientific or operational literature. The renewal of the old urban fabric or brownfield land is based on a sophisticated operation to reclaim unattractive areas. By trying to attract incomers from higher social categories, these initiatives lead to a rise in house prices and a gentrification process which contribute to the eviction of people with more modest means. By contrast, urban renewal projects in areas targeted for social or economic programs, *zones urbaines sensibles*, (ZUS), or Borloo renewal are intended to create residential desegregation by acting as an instrument for social diversity.

In contradiction to this notion, the hypothesis put forward here is the cohesion of the social consequences of urban renewal projects to form a system for the whole of the greater urban community of which they are a part.

**The definition of urban renewal** used in this study: any approach which aims to remodel the city using the potential of existing land or the built environment.

These projects can be on a large scale: large urban projects, urban renewal on the ANRU model or recycling large property sites. They can also be on a much smaller scale: densification within urban blocks, recycling of existing buildings. In all of these instances, urban renewal operates over a constant surface area. It stands in contrast to the extension of the suburban area.

Urban renewal is a political instrument which is placed at the service of radical remodelling of social spaces in a city. This remodelling depends on political leanings, notably in greater urban communities responsible for housing and habitat, urban development and town policies, etc.

**Main results recorded:**

Depending on the examples studied, the volume of transactions, changes in prices, the geographic provenance and social circumstances of purchasers are very varied. Market effects do not systematically favour an increase in socio-spatial polarisation. Although they are said to be homogeneous, ZUS do not always put buyers off and are not uniformly characterised by low prices, even if the hedonic method reveals the negative effect of ZUS and their proximity on the price of detached houses and more particularly on flats.

## **Renouvellement (le) de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?**

BERGEL Pierre, DESPONDS Didier, JEAN Sabrina, LE GOFF William,  
Université de Caen, Université de Cergy-Pontoise,  
septembre 2009, 302 p., ann., cartes, graph., phot. coul., tabl., bibliogr.,  
PUCA 1156

L'analyse des changements des sociétés et des espaces urbains est centrée sur trois aspects :

- les dynamiques de recomposition formelle de la ville, le «renouvellement urbain » ;
- les marchés immobiliers : volumes de transactions, prix, etc. ;
- les changements socio-démographiques des populations urbaines résidentes en privilégiant l'étude des ménages acquéreurs de biens immobiliers.

Le travail repose sur l'exploitation systématique d'une source d'information originale : les données notariales. L'étude confronte l'analyse de terrains français (six communautés d'agglomération de Île-de-France ainsi que la communauté d'agglomération de Caen) avec un éclairage italien (l'aire métropolitaine de Florence).

### **Hypothèses :**

Dans la littérature scientifique ou opérationnelle, il est courant d'opposer deux formes de renouvellement de la ville. Le renouvellement des tissus urbains anciens ou des friches industrielles repose sur une action fine de revalorisation d'espaces peu attractifs. Visant à attirer des catégories sociales supérieures, ces opérations conduisent à l'augmentation des prix de l'immobilier et à des processus de gentrification, qui contribuent à l'éviction des catégories les plus modestes. Inversement, les actions de rénovation urbaine menées dans les zones urbaines sensibles (ZUS), ou « renouvellement Borloo », ont pour objet la déségrégation résidentielle en se faisant l'instrument de la mixité sociale.

En désaccord avec cette conception, l'hypothèse privilégiée est celle d'une cohérence des conséquences sociales des opérations de renouvellement urbain qui font système pour l'ensemble de la communauté d'agglomération dans laquelle elles s'inscrivent.

**Définition du renouvellement urbain** retenue pour cette étude : toute démarche visant à recomposer la ville sur elle-même en utilisant un potentiel foncier ou bâti existant.

Ces interventions peuvent être lourdes : grands projets de ville, rénovation urbaine type ANRU, recyclage de grandes emprises foncières. Elles peuvent être aussi beaucoup plus modestes : densification à l'intérieur d'îlots, recyclage de bâtiments existants. Dans tous les cas, le renouvellement urbain opère à superficie constante. Il s'oppose à l'extension périurbaine.

Le renouvellement de la ville constitue un instrument politique au service d'une recomposition en profondeur des espaces sociaux de la ville. Ces recompositions dépendent des orientations politiques retenues à l'échelle locale, notamment par les communautés d'agglomération en charge du logement et de l'habitat, de l'aménagement urbain, et des politiques de la ville.

### **Principaux résultats enregistrés :**

Selon les cas étudiés, le volume des transactions, l'évolution des prix, la provenance géographique et les caractéristiques sociales des acquéreurs sont très variés. Les effets du marché ne vont pas systématiquement dans le sens d'un accroissement des polarisations socio-spatiales. Alors qu'elles sont réputées homogènes, les ZUS ne sont pas toutes répulsives pour les acquéreurs et ne sont pas systématiquement marquées par des prix bas, même si la méthode hédonique révèle l'effet négatif des ZUS et de leurs proximités sur les prix des maisons individuelles et encore plus sur celui des appartements.

ZUS do not appear to be territories which are isolated from the dynamics of their greater urban communities. In cases where a virtuous spiral is launched, the conjunction of a variety of urban renewal projects can be observed (cf the example of Plaine-Commune). In these cases, social diversity develops through the influx of higher social classes, although there are no declared positive effects in terms of urban justice. In actual fact, price rises can increase housing problems for people on lower incomes, which make their social and economic position more precarious.

**Research limitations:**

Heterogeneous data for French and Italian territories and even the low level of homogeneity between the data for the Île-de-France (BIEN database) and the Caen greater urban community (PERVAL database), made comparisons difficult. Methodological difficulties (high cost of access to data, hedonic price methods, etc.) did not allow information relating to the nationality and age of purchasers to be exploited sufficiently, when in fact these are critical to an understanding of the mechanisms of segregation.

**Avenues for future research:**

It would be interesting to pursue international comparisons. Quantitative exploitation of databases should be coupled with more qualitative field work. These field investigations would facilitate analysis of combined operations in ZUS and the remodelling carried out on older or brownfield sites. Investigations must be carried out over the long term.

Les ZUS n'apparaissent pas comme des territoires coupés des dynamiques enregistrées dans leurs communautés d'agglomération. Dans les cas où une spirale vertueuse s'enclenche, on note la conjonction d'opérations variées en matière de renouvellement urbain (cas de Plaine-Commune). Dans ces cas, la mixité sociale se développe par arrivée de catégories supérieures, sans que soient avérés des effets positifs en termes de justice urbaine. En effet, l'augmentation des prix peut accroître les difficultés de logement pour les populations les plus modestes, ce qui fragilise leurs positions sociales et économiques.

#### **Limites de la recherche :**

L'hétérogénéité des données entre les terrains français et le terrain italien, et même la faible homogénéité entre les données franciliennes (base BIEN) et celles de la communauté d'agglomération caennaise (base PERVAL), ont rendu difficiles les comparaisons. Les difficultés méthodologiques (coût élevé d'accès aux données, méthode des prix hédoniques<sup>1</sup>) n'ont pas permis d'exploiter suffisamment les informations liées à la nationalité et à l'âge des acquéreurs, alors que ces dernières sont fondamentales dans la compréhension des mécanismes de la ségrégation.

#### **Pistes pour des recherches futures :**

Il serait intéressant de poursuivre sur la voie des comparaisons internationales. L'exploitation quantitative des bases de données devrait être couplée à un travail de terrain plus qualitatif. Ces enquêtes de terrain permettraient d'analyser la combinaison d'opérations portant sur les ZUS et de recompositions opérées sur les tissus anciens ou les friches industrielles. Les investigations doivent se dérouler sur le temps long.



## **Les infortunes de l'espace, [ Wealth and Poverty]**

### **LES ANNALES DE LA RECHERCHE URBAINE**

n° 93, March 2003

FRANCQ Bernard, LELOUP Xavier,

#### **Brussels, rich and poor**

Like all big cities, Brussels has its wealthy districts and its poverty-ridden pockets. Economic opening to the outside world is producing social divides made opaque and diffuse by complex structures of governance and social aid. Tensions between generations, ethnicised groups and individual trajectories are nonetheless generating mobile social identities.

DEMAZIÈRE Christophe, DORSO Franck

#### **Two urban experiences on Europe's fringes Istanbul and Lisbon**

Both in Lisbon and in Istanbul, prestigious urban planning operations of the past decade are revealing how deep social antagonisms are in the city. Luxury apartment buildings and dilapidated strip buildings are zoned on either side of the new Nations Park in Lisbon. Tourist renovation of the Wall of Istanbul with the help of much international funding is drastically changing the occupancy of the city by the poorest sections of its community.

FOL Sylvie, SABOT Emmanuèle

#### **Redeveloped industrial areas in the Greater Paris Area and in Scotland**

The restructuring of derelict industrial land has considerably changed European urban areas. Issy-les-Moulineaux and North Lanarkshire are suburbs that lost their industrial substance nearly half a century ago and have only recently found new activities oriented towards the tertiary economy and the new technologies. International businesses and local institutions are the driving forces behind this new trend in which some areas are being redeveloped to the detriment of others.

KORSU Emre

#### **Poverty and territories**

When cultural criteria are added to the material elements that define poverty, this increases the difficulty of quantifying it. Poverty levels are less sensitive to job market variations than to regional economic development variations owing to social transfers that benefit pensioners seeking attractive localities. The more the observation scale is refined to locality level the stronger the link between poverty and pressure on the housing market.

## **Les infortunes de l'espace**

### **LES ANNALES DE LA RECHERCHE URBAINE**

n° 93, Mars 2003

FRANCQ Bernard, LELOUP Xavier,  
**Bruxelles riche, Bruxelles pauvre**

Bruxelles a comme toutes les grandes villes ses quartiers de richesse et ses îlots de pauvreté. L'ouverture économique au monde y produit nombre de ruptures sociales que la complexité des structures de gouvernement et d'aide sociale rend cependant opaques et diffuses dans l'espace urbain. Les tensions entre générations, groupes ethnicisés et trajectoires individuelles ne produisent pas moins des identités sociales mobiles.

DEMAZIERE Christophe, DORSO Franck  
**Deux expériences urbaines aux marges de l'Europe**  
Istanbul et Lisbonne

A Lisbonne comme à Istanbul les opérations d'urbanisme de prestige, réalisées depuis une décennie, révèlent les profondeurs des antagonismes sociaux dans la ville. Immeubles de standing et barres délabrées se répartissent de part et d'autre du nouveau Parc des Nations de Lisbonne. La rénovation touristique de la Muraille d'Istanbul à grand renfort de crédits internationaux bouleverse son occupation par les populations les plus pauvres de la ville.

FOL Sylvie, SABOT Emmanuèle  
**Espaces industriels revalorisés en Ile de France et en Ecosse**

La restructuration des friches industrielles a sensiblement modifié l'espace des villes européennes. Issy-les-Moulineaux et North Lanarkshire sont des banlieues qui ont perdu leur substance industrielle depuis près d'un demi-siècle et qui ont diversement retrouvé depuis peu de nouvelles activités orientées vers l'économie tertiaire et les nouvelles technologies. Entreprises internationales et institutions locales sont les moteurs de ce nouveau cours qui dévalorise les autres territoires.

KORSU Emre  
**Pauvreté et territoires**

L'ajout de critères culturels aux éléments matériels de définition de la pauvreté accroît la difficulté de sa quantification. Le niveau de pauvreté s'avère moins sensible aux variations du marché de l'emploi qu'à celles du développement économique du fait des transferts sociaux dont bénéficient les retraités à la recherche de localisations attrayantes. Plus l'échelle d'observation s'affine aux localités, plus s'affirme le lien entre pauvreté et pression sur le marché du logement.

ROULLEAU-BERGER Laurence, LU Shi  
**Migration in Shanghai**

Masses of migrants flocking towards cities from the countryside now account for 15 % of China's economically active population. In Shanghai, this rural-urban migration is increasing disparities in urban conditions, particularly among the displaced populations. Economic globalization which is now reaching the country is resulting not only in a worsening of social and urban segregation but also in new forms of inter-play between the organized economy and informal work.

AGIER Michel  
**The naked city**

Economic and cultural globalization of societies is generating its fringes, with populations that are abused and displaced as far as their survival limits. Sporadic riots, ethnic war, violent repression of social conflicts, when taken to extremes, are driving people away from urbanity. In situations of extreme destitution, the right to life that is dependent upon humanitarian action is the first stage in winning back the right to the city.

PAULAIS Thierry  
**Poverty alleviation in developing cities**

PINÇON Michel, PINÇON- CHARLOT Monique  
**Luxury, calm and poverty**  
The middle classes in their neighbourhood

The dominant classes have always controlled their living space. It has been their constant concern to preserve their living, meeting and leisure places from any invasion from the dominated classes, at the cost of considerable investments. By social filtering and by maintaining disparities, they have created specific territories for themselves, which defy the boundaries and rhythms of life of the great majority.

PROKOFIEVA Lidia, GRICHANOV Vladimir, KORTCHAGINA Irina  
**Urban Russia in the 1990s**

Social status inequalities have suddenly worsened in Russia since the end of the Soviet era. In the past few years, ownership of high-quality housing has become a major sign of wealth. However, public control of the housing market introduced by recent reforms guarantees the right to housing for many low-income households.

ROULLEAU-BERGER Laurence, LU Shi  
**Migrations à Shangai**

Les migrants qui affluent en masse des campagnes vers les villes représentent aujourd'hui 15% de la population active en Chine. A Shangai, cet exode accroît les disparités de conditions urbaines, notamment au sein même des populations déplacées. La globalisation économique qui atteint aujourd'hui le pays se traduit par l'aggravation de la ségrégation sociale et urbaine mais aussi par des formes inédites d'intrication entre économie organisée et travail informel.

AGIER Michel  
**La ville nue**

La globalisation économique et culturelle des sociétés produit ses marges, populations violentées et déplacées aux limites de la survie. L'émeute sporadique, la guerre ethnique, la répression violente des conflits sociaux, poussées au paroxysme, conduisent au rejet de populations hors de toute urbanité. Dans les situations de dénuement extrême, le droit à la vie suspendu à l'action humanitaire est un premier stade avant la reconquête du droit à la ville.

PAULAIS Thierry  
**La lutte contre la pauvreté dans les villes en développement**

PINÇON Michel, PINÇON- CHARLOT Monique  
**Luxe, calme et pauvreté**  
La bourgeoisie dans ses quartiers

Les classes dominantes ont toujours eu la haute main sur leur espace de vie. Elles n'ont eu de cesse de préserver leurs lieux de séjour, de rencontre et de loisir de toute atteinte par les classes dominées, au prix d'investissements non négligeables. Par le filtrage social et le maintien des écarts elles se sont créé des territoires spécifiques qui défient les frontières et les rythmes de vie du plus grand nombre.

PROKOFIEVA Lidia, GRICHANOV Vladimir, KORTCHAGINA Irina  
**Sur la Russie urbaine des années 1990**

Les inégalités de situations sociales se sont brusquement aggravées en Russie depuis la fin de l'ère soviétique. La propriété d'un logement de qualité est devenu en quelques années un indice majeur de richesse. Le contrôle public du marché immobilier introduit par les réformes récentes garantit cependant le droit au logement pour de nombreux ménages à faibles revenus.

BERGMAN Manfred Max  
**Poverty, exclusion and territories,**  
the limits of international approaches

International experts have long used income indicators or financial resources as a basic for defining social poverty. The introduction of national, regional, or urban variables is reducing the relevance of models aggregated around economic values. Besides the increasing integration of cultural factors, scientific representations of poverty now converge towards contextualized, co-ordinated approaches to local exclusion processes.

PETIALVA Susana  
**The crisis in Argentina. Approaching the end of the "wage society"?**

For the past two decades, economic liberalization in Argentina has resulted in mass unemployment of wage-earners at increasingly high levels in the social scale. The recent wave of privatisations imposed by international financing bodies is ousting even the middle social strata from the wage society ». General bankruptcy is now giving rise to new urban social movements combining across-the-board claims and local solidarity.

VIEILLARD-BARON Hervé  
**From the poor to places of poverty in France**

The poverty issue in France is back at the forefront of the public scene after a century of social policies. Unskilled young people, homeless individuals and no European Union immigrants are increasingly becoming the new poverty-stricken characters. Degraded cities, abandoned industrial zones and depopulated country towns are just the visible manifestations of widespread precarity that is challenging the selective mechanisms of urban production.

SUZANNE Gilles, VASSORT Marine  
**When poverty fashions the city**

Over and above pictures of wandering vagrants, urban movements of homeless individuals are bringing to light the somewhat heterogeneous nature of situations and itineraries. However links are becoming dimly perceptible between precarious practices down by the port, downtown and on the outskirts of Marseille. Areas of erratic movements between transitional spaces and relief institutions reveal the city's residual resources.

BERGMAN Manfred Max  
**Pauvreté, exclusion et territoires,**  
les limites des approches internationales

Les experts internationaux ont longtemps défini la pauvreté sociale à partir d'indicateurs de revenus ou de ressources financières. L'introduction de variables territoriales, nationales ou urbaines réduisent la pertinence des modèles agrégés autour des valeurs économiques. Outre la prise en compte croissante de facteurs culturels, les représentations savantes de la pauvreté convergent aujourd'hui vers des approches contextualisées et coordonnées des processus locaux d'exclusion.

PETIALVA Susana  
**La crise en Argentine. Vers la fin de la société salariale**

Depuis deux décennies, la libéralisation économique en Argentine s'est soldée par un chômage massif des salariés à des niveaux de plus en plus élevés de l'échelle sociale. La vague récente de privatisations imposée par les organismes financiers internationaux, évince de la société salariale même les couches moyennes des villes. La banqueroute générale d'aujourd'hui fait éclore de nouveaux mouvements sociaux urbains alliant revendications globales et solidarité locale.

VIEILLARD-BARON Hervé  
**Des pauvres aux lieux de pauvreté en France**

La question de la pauvreté en France est revenue au devant de la scène publique après un siècle de politiques sociales. Les jeunes sans qualification, les individus sans logement, les immigrés hors de l'Union européenne sont les figures montantes de la nouvelle pauvreté. Cités dégradées, quartiers abandonnés des friches industrielles, bourgs ruraux désertifiés ne forment que les images apparentes d'une précarité diffuse qui met en cause les mécanismes sélectifs de production urbaine.

SUZANNE Gilles, VASSORT Marine  
**Quand la pauvreté fabrique la ville**

Au-delà des images d'errance du clochard, les déplacements urbains des individus sans logement dévoilent une certaine hétérogénéité des situations et des parcours. A Marseille, des liens se dessinent cependant en creux entre les usages précaires du port, du centre et des quartiers périphériques. Les territoires de circulations erratiques entre espaces transitoires et institutions de secours révèlent les ressources résiduelles de la ville.

TISSOT Sylvie

**Large housing estates in a Communist municipality: front emblem to problem**

The large housing estates that were pride of yesterday's socially progressive urban planning are now a focus of representations of poverty with an accumulation of social handicaps. This about-turn has also been due to the municipalities of the former red suburbs such as those of Montreuil, analysed as an example. The change of face is explained not only by the pauperisation and ethnic labelling, of large housing estates but also by the political necessity of controlling Foreign immigrations and top-down broadening of sociology in the city.

VAN ZANTEN Agnès

**Middle classes and social mix at school in the Paris area**

The increasingly influential middle classes fear an erosion in the quality of education through democratisation and educational mix policies. Their concern is not only for good standards but also for the school climate and the pupils' development. States differences are only equalled by the ambivalence in opinions. The gap between official policy and local practices is increasing to the same degree.

BUTLER Tim

**The middle class and the future of London**

Inner London has become a preferred place of residence of the new middle classes. Child education structures, artistic supply and good neighbourliness are key factors influencing the choice of lifestyle in the centre of the metropolis. Involvement in city matters and the propensity for social and ethnic mixing vary considerably from one district to another, depending on economic and cultural levels.

LOW Setha M.

**Building exclusion through gated communities**

In the past twenty years, the need to make neighbourhoods secure has become one of the major urban phenomena in both North and South America. Protection against the new dangerous classes, too colour-skinned or too poor, is the obsession of their inhabitants. Far from reducing their fear of theft or aggression, in fact life in these gated communities seems to keep it alive on a daily basis, particularly when they have to go outside the protected confines.

TISSOT Sylvie

### **Des grands ensembles dans une municipalité communiste : de l'emblème au problème**

Hier fleurons d'un urbanisme de progrès social, les grands ensembles d'habitation focalisent aujourd'hui les représentations de la pauvreté en tant que cumul de handicaps sociaux. Ce revirement d'image a été aussi le fait des municipalités de l'ancienne banlieue rouge parisienne telle celle de Montreuil ici analysée à titre d'exemple. L'inflexion du regard s'explique non seulement par la paupérisation et le marquage ethnique des grands ensembles mais aussi par la nécessité politique de maîtriser l'immigration étrangère et d'élargir par le haut la sociologie de la ville.

VAN ZANTEN Agnès

### **Les classes moyennes et la mixité scolaire dans la région parisienne**

Les classes moyennes dont le poids augmente en France craignent le déclassement par la démocratisation de l'enseignement et les politiques de mixité scolaire. Au souci du bon niveau s'ajoute celui du climat de l'établissement et de l'épanouissement des élèves. La différence des situations n'a d'égal que l'ambivalence des opinions. L'écart entre la politique officielle et les pratiques locales s'accroît d'autant.

BUTLER Tim

### **La classe moyenne et l'avenir de Londres**

Londres intra-muros est devenu un lieu d'habitat privilégié des nouvelles classes moyennes. Les structures éducatives pour les enfants, l'offre artistique et les relations de bon voisinage dans les quartiers sont les facteurs déterminants du choix de vie au centre de la métropole. Suivant les niveaux économiques et culturels, l'engagement dans les affaires de la cité et le goût pour la mixité sociale et ethnique varient sensiblement d'un quartier à l'autre.

LOW Setha M.

### **Construire l'exclusion à travers les communautés fermées**

En une vingtaine d'années, la constitution de quartiers sécurisés s'est imposé comme un des phénomènes urbains majeurs en Amérique du Nord comme du Sud. Se protéger contre les nouvelles classes dangereuses, trop colorées ou trop pauvres, est la hantise de leurs habitants.

Loin d'atténuer leur peur du vol ou de l'agression, la vie dans ces quartiers semble au contraire l'entretenir au quotidien, notamment lorsqu'il s'agit de sortir hors de l'enceinte protégée.



RENARD Vincent

**Land policies and desegregation**

TOPALOV Christian

**The end of local communities as seen by a Chicago sociologist**

The survey by the sociologist Harvey W. Zorbaugh is an example of an ethnographical of local social life in Chicago in the late 1920s. It particularly shows the limits of attempts to achieve communitary organization of poor neighbourhoods by philanthropic societies that have grown up in rich neighbourhoods. Sociologists from the Chicago School, who are social disorganization theorists, have broadened the reforming perspective to embrace the urban complex with its diversity of dynamics.

RENARD Vincent

**Les politiques foncières de la mixité**

TOPALOV Christian

**La fin des communautés locales vue par un sociologue de Chicago**

L'enquête du sociologue Harvey W. Zorbaugh est un exemple d'étude ethnographique de la vie sociale locale dans le Chicago de la fin des années 1920. Elle montre notamment les limites des tentatives d'organisation communautaires des quartiers pauvres par les sociétés philanthropiques issues des quartiers riches. Théoriciens de la « désorganisation sociale », les sociologues de l'École de Chicago ont élargi la perspective réformatrice à l'ensemble urbain dans la diversité de ses dynamiques.

# Index des auteurs cités

## Authors Index

### A

AGIER Michel : 130, 131  
ALLEN Barbara : 32, 33, 112, 113  
AMET Xavier : 82, 83  
ANDERSEN John : 120, 121  
ARENE Jean-François : 112, 113  
AUBERTEL Patrice : 18, 19  
AUTHIER Jean-Yves : 52, 53

### B

BAILLERGEAU Evelyne : 30, 31  
BALL Stephen : 66, 67  
BARROS Françoise : 36, 37  
BARTHELEMY Jean-Roland : 74, 75  
BASSAND Michel : 46, 47  
BERGEL Pierre : 124, 125  
BERGER Martine : 44, 45  
BERGMAN Manfred Max : 132, 133  
BOBROFF Jacotte : 34, 35  
BONETTI Michel : 32, 33, 112, 113  
BOUAZZA Heykel : 92, 93  
BRUN Jacques : 44, 45  
BUTLER Tim : 134, 135

### C

CHARLOT Sylvie : 82, 83  
CHARMES Eric : 22, 23, 78, 79  
CHIARADIA Alain : 38, 39  
CONTESTI Gaëlle : 82, 83

### D

DEMAZIERE Christophe : 128, 129  
DESJARDINS Xavier : 16, 17, 28, 29  
DESPONDS Didier : 124, 125  
DONZELOT Jacques : 16, 17, 48, 49  
DORSO Franck : 128, 129  
DRIANT Jean-Claude : 70, 71

DROSSO FÉRIAL : 70, 71  
DUJIN Anne : 92, 93  
DURET Hervé : 112, 113  
DUYVENDACK Jan Willem : 30, 31

## **E**

ELIAS Patrick : 112, 113  
EPSTEIN Renaud : 16, 17, 84, 85  
ESTEBE Philippe : 58, 59

## **F**

FILIPPI Benoît : 24, 25  
FOL Sylvie : 128, 129  
FRANCQ Bernard : 128, 129  
FUNES Cyrille : 24, 25

## **G**

GRAFMEYER Yves : 52, 53  
GRICHANOV Vladimir : 130, 131  
GUILLUY Christophe : 116, 117

## **H**

HAUMONT Antoine : 56, 57  
HILAL Mohamed : 82, 83  
HILLIER Bill : 38, 39

## **J**

JAILLET Marie-Christine : 26, 27, 48, 49  
JANVIER Yves : 58, 59  
JEAN Sabrina : 124, 125

## **K**

KIRSZBAUM Thomas : 88, 89  
KORSU Emre : 44, 45, 128, 129  
KORTCHAGINA Irina : 130, 131

## **L**

LAFORGUE Jean-Didier : 32, 33, 112, 113  
LANDAUER Paul : 22, 23  
LAURAIRE Richard : 96, 97  
LEFEUVRE Marie-Pierre : 70, 71  
LE GOFF William : 28, 29, 124, 125  
LELOUP Xaxier : 128, 129

LEMEVRIER Christine : 104, 105  
LELEVRIER Christine : 70, 71  
LEVY Jean-Pierre : 52, 53  
LEVY-VROELANT Claire : 52, 53  
LOW Setha M. : 134, 135

## **M**

MAGRI Susanna : 36, 37  
MALOCHET Virginie : 100, 101  
MENARD François : 18, 19, 26, 27  
MISSAOUI Lamia : 62, 63

## **N**

NOLIBOS Nelly : 74, 75  
NOYE Christophe : 116, 117

## **O**

OBLET Thierry : 20, 21, 100, 101

## **P**

PAULAIS Thierry : 130, 131  
PERRIN Evelyne : 26, 27  
PETIALVA Susana : 132, 133  
PIERRE Marion : 32, 33  
PIETTRE Alexandre : 32, 33  
PIGUET Virginie : 82, 83  
PINÇON Michel : 130, 131  
PINÇON-CHARLOT Monique : 130, 131  
PORTRAIT Marjorie : 58, 59  
PROKOFIEVA Lidia : 130, 131

## **R**

RAMOS Elsa : 42, 43  
RAVEAUD Maroussia : 66, 67  
RENARD Vincent : 136, 137  
ROBIN Armelle : 92, 93  
ROULEAU-BERGER Laurence : 130, 131

## **S**

SABOT Emmanuèle : 128, 129  
SAUVAGE André : 46, 47  
SCHMITT Bertrand : 82, 83  
SECHET Patrice : 32, 33, 112, 113

SELOD Harris : 82, 83  
SELIMANOVSKI Catherine : 96, 97  
SUZANNE Gilles : 132, 133

## **T**

TARRIUS Alain : 62, 63  
TISSOT Sylvie : 134, 135  
TUTIN Christian : 24, 25  
TOPALOV Christian : 136, 137

## **V**

VAN DER GRAAF Peter : 30, 31  
VAN DE WALLE Isabelle : 92, 93  
VAN ZANTEN Agnès : 66, 67, 134, 135  
VASSORT Marine : 132, 133  
VELDBOER Lex : 30, 31  
VIEILLARD-BARON Hervé : 132, 133  
VILLECHAISE-DUPONT Agnès : 100, 101  
VISALLI Michel : 82, 83  
VISIER Laurent : 20, 21, 96, 97  
VISTI HANSEN Jesper : 120, 121

## **W**

WENGLENSKI Sandrine : 44, 45

## **Z**

ZOÏA Geneviève : 20, 21, 96, 97



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère  
de l'Écologie,  
du  
Développement  
durable,  
des Transports  
et du Logement

Direction Générale  
de l'Aménagement,  
du Logement  
et de la Nature

plan urbanisme construction architecture

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Société urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

- Planification sociale de l'urbain et des services publics
- Citoyenneté et décision urbaine
- Intercommunalité et métropolisation
- Normes et fabrique du bien commun

► Le renouveau urbain

- Rénovation urbaine et mixité sociale
- Renouvellement et recomposition des quartiers
- Créativité et attractivité des villes

► L'avenir des périphéries urbaines

- Qualité et sûreté des espaces urbains
- Architecture de la grande échelle
- Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
- Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
- Dynamiques et pratiques résidentielles

► Comportements résidentiels et défis démographiques

- Vieillesse de la population et choix résidentiels
- Habitat et services aux personnes âgées
- Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► Accès au logement

- Trajectoires résidentielles
- Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
- Modes et formes de l'hébergement
- Économie foncière et immobilière

► L'innovation dans l'architecture et la construction

- Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
- Concept qualité, habitat, énergie
- Logement design pour tous
- Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
- Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
- REHA (PREBAT)

► Territoires et acteurs économiques

- Espaces urbains et dynamiques économiques
- Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
- Développement économique local et mondialisation
- Économie de l'aménagement
- Attractivité des territoires

► Vers des villes viables et acceptables

- Politiques territoriales et développement durable
- Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
- Villa urbaine durable
- Quartiers durables
- Aménagement et démarches HQE
- Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
- Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA  
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)