Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? : le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne

Yoan Miot

▶ **To cite this version:**

Yoan Miot. Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? : le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne . Architecture, aménagement de l'espace. Université de Lille 1 - Sciences et Technologies, 2012. Français. NNT : 2012LIL10191 . tel-01422052

HAL Id: tel-01422052
https://hal.science/tel-01422052

Submitted on 23 Dec 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Université Lille 1 – Sciences et Technologies
Ecole doctorale SESAM (ED73)
Sciences Economiques, Sociales, de l'Aménagement, du Management

Doctorat d'Aménagement et d'Urbanisme

Yoan MIOT

Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? Le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne

Sous la direction de Didier Paris

Thèse soutenue le 28 novembre 2012

Membres du jury :	
Emmanuèle Cunningham-Sabot	Maître de conférences en Aménagement de l'espace, urbanisme – Université Rennes 2
Christophe Demazière	Professeur des Universités en Aménagement de l'espace, urbanisme – Université François Rabelais - Tours
Sylvie Fol	Professeure des Universités en Aménagement de l'espace, urbanisme – Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne
Christine Lelèvrier	Professeure des Universités en Aménagement de l'espace, urbanisme – Université Paris Est Créteil
Zahra Sayouri	Directrice de l'Habitat et de l'Hygiène – Ville de Roubaix

Résumé

L'attractivité est devenue progressivement un nouveau mot d'ordre du développement urbain et des politiques publiques. Elle traduit les mutations du capitalisme vers un système d'accumulation flexible (Harvey, 1989b ; Amin, 1994) où la captation des flux de capitaux et humains devient un enjeu de développement territorial. Cependant, cette captation des flux est inégale et source de nouvelles inégalités, notamment dans un contexte de globalisation où priment une organisation spatiale réticulaire et des logiques d'agglomération extrêmement puissantes. Dans ce cadre, ce projet de recherche a pour objectif d'analyser les processus en cours dans les « trous noirs » de la globalisation (Castells, 2001) et de rendre compte des marges de manœuvres des territoires perdants face à ce changement de paradigme de développement territorial.

Le projet s'articule sur l'étude de trois villes de tradition industrielle (Plan Urbain, 1994) dont les évolutions économiques, sociales et démographiques présentent des signes d'affaiblissement structurel et inscrits dans la durée. Il s'agit de poser l'hypothèse qu'un processus de décroissance urbaine (Fol et Cunningham-Sabot, 2010) se fait jour dans ces territoires, étroitement lié à une perte d'attractivité économique et résidentielle. Dans ce cadre, ce projet étudie les réponses politiques apportées par ces territoires, et notamment l'émergence de stratégies entièrement tournées vers le renouvellement urbain, appuyées par la politique nationale de rénovation urbaine. Apparaissant comme des stratégies d'attractivité résidentielle, il s'agit de voir dans quelle mesure ces politiques peuvent répondre aux défis posés par la décroissance urbaine et de comprendre de quelles tensions elles peuvent être porteuses pour l'organisation territoriale de ces villes.

Mots-clefs : attractivité résidentielle, décroissance urbaine, villes de tradition industrielle, politiques publiques, désindustrialisation

Abstract

Attractiveness is a new motto of urban and development policies. It reveals capitalism transformation in a flexible accumulation system in which catching economic and human flows become a stake for territorial development. However, catching flows leads to unfairness and creates new inequalities in a context of globalization in which spatial organization in networks and strong accumulation processes are sought. This research aims at analyzing the processes within the "black holes" of globalization and to explain the leeway for local looser cities in front of this new territorial development paradigm.

This project focuses three traditional industrial cities whose economic, social and demographic evolutions are weakening and worsening. The hypothesis of urban shrinkage due to a loss of economic and residential attractiveness will be analyzed. In this context, the project questions the policies enforced to face urban shrinkage, and more particularly the strategies based on urban regeneration with financial support from the Government. How could these policies, as residential attractiveness strategies, address urban shrinkage challenges and what are the tensions created in the spatial organization of agglomerations?

Key-words: residential attractiveness, urban shrinkage, policies, traditional industrial cities, deindustrialization

A Toi qui as rendu au présent l'espace des possibles.

A Maurice, employé.
A Georgette, ouvrière à domicile.
A Sigismond, mineur de fond.
A Michelle, ouvrière.
A l'Ecole.
A Jeanne, Jacques et Catherine.

Table des matières

Remerciements **9**

Préambule **10**

La genèse de la recherche 10

Les enjeux de positionnement et de démarche induits par une recherche financée en CIFRE 11

Introduction générale **14**

Choix des terrains 17

Positionnement méthodologique et théorique 30

PARTIE I – Aux sources de la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle **33**

Chapitre 1 – Décroissance urbaine et perte d'attractivité : cadrage théorique et méthodologique *34*

1. La désindustrialisation : un processus de fragilisation économique et sociale né de la globalisation économique 35

2. Périurbanisation paradoxale et décroissance urbaine dans les villes de tradition industrielle : une perte d'attractivité résidentielle locale source d'inégalités socio-spatiales 42

3. Une fragilisation cumulative des tissus urbains anciens : le quartier ancien industriel comme emblème du processus de décroissance urbaine ? 46

4. Hypothèses et méthodologies retenues 55

Conclusion du chapitre 1 67

Chapitre 2 – Trajectoires de perte d'attractivité des villes de tradition industrielle : une décroissance urbaine *68*

1. La désindustrialisation : un effondrement économique inégal marqué par une relative permanence industrielle 69

2. Une faible mutation sociale pour une crise sociale généralisée des catégories populaires vivant dans les villes-centres 89

3. Périurbanisation dans un contexte de désindustrialisation : un jeu à somme nulle ou l'accentuation d'une perte d'attractivité résidentielle ? 100

Conclusion du chapitre 2 112

Chapitre 3 – La dynamique de décroissance urbaine : entre précarisation et perte d'attractivité résidentielle *114*

1. Des divisions socio-spatiales fortes marquées par la crise sociale née de la désindustrialisation 114

2. Aux sources des divisions socio-spatiales : un filtrage socio-spatial renforcé par une perte d'attractivité résidentielle structurelle des villes-centres 131

Conclusion du chapitre 3 152

Chapitre 4 - Les quartiers anciens des villes industrielles en décroissance, un habitat spécifique porteur des stigmates de la crise de désindustrialisation ? *154*

1. Le processus de constitution des quartiers anciens industriels : une affiliation ouvrière, des tissus urbains divers nés de l'industrialisation. 155

2. Effets de la désindustrialisation : perforation du quartier ancien, précarisation, émergence de la figure du quartier ancien dégradé 172

Conclusion du chapitre 4 et de la première partie 188

PARTIE II – Les voies étroites des collectivités locales face à la décroissance : les politiques d'attractivité résidentielle et leurs effets 191

Chapitre 5 – Action publique en villes décroissantes : entre stratégies de croissance et d'attractivité et gouvernance locale contrainte *192*

1. Les villes occidentales et le modèle de l'entrepreneurialisme urbain : la montée de l'attractivité résidentielle 192

2. Les villes décroissantes : la permanence de l'entrepreneurialisme pour des gouvernances locales contraintes 206

3. Comparer et rendre compte des stratégies « habitat » 219

Chapitre 6 – Mulhouse ou l'attractivité résidentielle comme quête de diversification sociale *226*

1. D'un processus de décroissance contextuel à un objectif de politique publique pour une attractivité résidentielle visant la diversification sociale 227

2. Un projet de renouvellement de l'habitat ancien fondé sur la diversification sociale et l'aménagement urbain marqué par une gouvernance « public-public » 233

3. Effets socio-urbains : l'empreinte de l'effondrement industriel en cours 254

Conclusion du chapitre 6 263

Chapitre 7 – Roubaix, une attractivité résidentielle à travers une politique d'image pour une politique de l'habitat hétérogène *265*

1. D'un processus de déclin appelant à l'action à une attractivité résidentielle comme retour au marché 266

2. La mise en place de l'attractivité résidentielle : un projet hétérogène, instable marqué par une gouvernance bicéphale 271

3. Entre permanences et évolutions : des effets urbains sensibles pour un changement social accroissant les inégalités 294

Conclusion du chapitre 7 307

Chapitre 8 – Saint-Etienne, l'attractivité résidentielle comme retour à la croissance et comme diversification sociale 309

1. Le traumatisme de la décroissance démographique et l'attractivité résidentielle comme évidence 310

2. Le projet d'attractivité résidentielle stéphanois : un projet de retente du marché immobilier et de requalification du cadre urbain conduit par des acteurs publics 313

3. Saint-Etienne, le retour à l'attractivité des quartiers anciens 336

Conclusion du chapitre 8 344

Chapitre 9 – Les impasses et les impensés des stratégies d'attractivité résidentielle face aux territoires en décroissance 345

1. Une décroissance énoncée mais non acceptée : des stratégies d'attractivité et de gentrification 346

2. Les coalitions subventionnées : une gouvernance locale publique contrainte ? 358

3. Des stratégies mises en échec : les impensés de l'attractivité résidentielle 365

Conclusion du chapitre 9 et de la partie II 371

Conclusion générale 376

Apport et limite de la méthode 377

Décroissance urbaine et attractivité résidentielle aux prismes des villes de tradition industrielle : le primat de la désindustrialisation 379

La question de l'attractivité résidentielle comme réponse à la décroissance urbaine : une stratégie mise en échec 381

Pistes de recherche 383

Bibliographie 385

Annexes **406**

Tables des figures **439**

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier M. Didier Paris en sa qualité de directeur de thèse, pour la liberté et la confiance qu'il m'a accordées et pour m'avoir permis de réaliser cette thèse dans les meilleures conditions matérielles possibles.

Mes remerciements sont ensuite dédiés à la Ville de Roubaix pour avoir accepté de financer cette recherche et m'avoir accueilli en son sein. Je tiens plus particulièrement à exprimer mes remerciements les plus sincères à Mme Zahra Sayouri pour m'avoir encadré et accompagné au quotidien dans cette recherche, à M. Xavier Morin pour avoir accepté cette démarche, à mes collègues de la Direction de l'Habitat et de l'Hygiène et de la Direction de l'Aménagement. J'adresse un remerciement particulier à Nachyrah Ahamadi qui m'a supporté et encouragé pendant trois ans, notamment lorsque la confiance a vacillé. Puisse cette expérience avoir été enrichissante pour la Ville de Roubaix.

Je tiens à remercier aussi Sylvie Fol, à la fois en tant que membre du jury, mais aussi pour ses conseils nombreux et avisés, pour m'avoir permis d'intégrer le Shrinking Cities International Research Network et les projets de recherche effectués. Je remercie également Cécile Vignal pour m'avoir ouvert à la sociologie et pour les projets de recherche en cours et passés.

J'adresse mes remerciements à Claire-Marie Thibaut de l'Agence d'urbanisme de Saint-Etienne et à Christine Tiret de la Ville de Mulhouse qui m'ont ouvert leur porte, transmis leur savoir et m'ont réservé un accueil particulièrement chaleureux et ainsi grandement facilité la conduite de cette recherche.

Mes remerciements sont enfin réservés à mes proches : mes parents, Jacques et Catherine, et Nicolas qui ont enduré le quotidien vacillant d'un doctorant ; Arthur pour son gîte stéphanois et les déambulations dans la mystérieuse Sainté ; Julien et Agnès pour leur soutien ; Alain et Marie pour leur précieuse relecture ainsi qu'à Denis pour ses traductions.

Préambule

La genèse de la recherche

Ce projet de thèse financé en Convention CIFRE est né de ma première expérience professionnelle. En 2007, au cours de ma première année de master à l'Université de Lille 1, parcours « professionnel », j'ai effectué un stage de 4 mois au sein de Lille Métropole Communauté Urbaine au service « Aménagement et Développement des Territoires ». J'avais en charge la réalisation de modifications du Plan Local d'Urbanisme sur les communes du territoire tourquennois soumises à l'article 55[1] de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et d'une étude sur la production de logements sociaux sur une des dites communes.

Au cours de ce stage, j'ai accompagné l'ingénieure territoriale en charge du secteur dans ses déplacements, notamment sur le secteur de la rue de la Lys à Halluin, vaste ensemble industriel au bord de la Lys et de la frontière franco-belge. Depuis le milieu des années 1970, ce secteur composé d'anciennes usines développées à partir du milieu du XIXème siècle était en proie à un profond mouvement de désindustrialisation et de restructuration urbaine. A l'entrée du site, proche du centre de la commune, se développait une opération d'aménagement développée dans le cadre de la politique de la « Ville Renouvelée » qui visait le rééquilibrage du développement de Lille Métropole : Halluin-Porte de France.

C'est au cours d'une visite de ce secteur, en juillet 2007, que ma décision de me réorienter vers le domaine de la recherche et la réalisation d'une thèse a été prise. En effet, Lille Métropole Communauté Urbaine avait été contactée par le directeur générale d'une entreprise spécialisée dans le tissu d'ameublement. Il souhaitait vendre son site historique de la rue de la Lys pour se réimplanter dans la métropole lilloise en en profitant pour créer une opération immobilière autour de l'enfance ainsi qu'un programme de lofts. Sur sept hectares, le site se composait d'une maison bourgeoise en bord de rivière, deux vastes ateliers, d'une chaufferie et d'un ensemble de bureaux. Le site s'ouvrait sur la rue par un porche et s'organisait autour d'une rue centrale étroite.

La visite du site s'est effectuée sous le patronage du directeur et du directeur adjoint de l'entreprise qui présentaient à la fois le projet et le site. Nous avons commencé la visite par les bureaux, puis le premier atelier désaffecté où étaient stockées les collections passées de tissus d'ameublement. J'ai

[1] Article prévoyant la réalisation d'un quota minimal de 20% de logements sociaux dans les communes de plus 1 500 habitants en Île-de-France et de plus 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants en province.

été intrigué par ces tissus, ce savoir-faire qui m'était inconnu. Je ne comprenais pas pourquoi cette production disparaissait. Dans cet espace, devant les collections, devant près d'un siècle de travail, la conversation s'est concentrée sur la production de lofts et d'un centre de jeux pour enfants, de l'équilibre financier de l'opération, des financements publics à mobiliser pour l'éventuelle dépollution. Puis, nous sommes passés dans le second atelier. Il était immense. Au fur et à mesure de notre avancée, le vacarme des machines est monté. Au fond, couvrant moins d'un quart de la superficie, travaillaient encore soixante-douze ouvriers et ouvrières. Jamais au cours de la conversation, il n'en avait été question. Les machines tournaient à plein régime et nous avons traversé cet espace de travail, sans un regard et sans un mot pour les ouvriers et les ouvrières, concentrés sur la question des possibilités de coexistence de l'activité industrielle et du programme de logements et de parc destiné à la petite enfance. Le directeur expliquait que si cette coexistence des activités n'était pas respectée, il devrait licencier, notamment face aux coûts que représentait le déménagement de machines trop anciennes et trop fragiles[2].

A partir de cette visite de site, j'ai donc choisi de m'orienter vers la recherche-action avec comme objectif de prendre le temps d'affermir un regard théorique et aider une pratique professionnelle balbutiante, notamment en tentant de comprendre ce qui se passait dans ces territoires industriels, la signification de la restructuration urbaine et sociale que je voyais sous mes yeux et dont je serai possiblement l'agent. J'ai souhaité poursuivre cette articulation entre la recherche et l'action car il s'agissait pour moi de faire dialoguer une pratique et un questionnement, de les nourrir concomitamment.

L'objet de la recherche doctorale s'est focalisé autour des processus de renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens ouvriers. Il s'agissait de comprendre et de mettre en exergue la restructuration urbaine en cours dans les territoires emblématiques de l'industrialisation que sont Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. J'ai souhaité prioritairement m'engager auprès de la Ville de Roubaix parce que j'envisageais ma pratique professionnelle comme un engagement pour une population particulièrement fragilisée et aux prises avec l'histoire de la désindustrialisation. J'étais donc, dès le départ, « affecté » par mon terrain de recherche (Favret-Saada, 1990).

Les enjeux de positionnement et de démarche induits par une recherche financée en CIFRE

Cette position de recherche n'a toutefois pas été objectivée dès le départ et elle a nécessité la construction d'un positionnement méthodologique par tâtonnements. Encadrée par la Convention

[2] Au cours de l'année 2009, le site a déménagé à Roncq, commune périurbaine de Lille Métropole, et seules trente-deux ouvrières travaillent désormais sur le site.

CIFRE signée avec la Ville de Roubaix, l'objet de la convention était la réalisation d'études sur les politiques de réhabilitation de l'habitat ancien à Roubaix. J'ai exercé pendant plus de trois ans la fonction de chargé d'études au sein du Service Habitat-Peuplement. J'y ai effectué un ensemble de missions opérationnelles telles que la participation au montage du volet roubaisien du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, la réalisation d'études sur le fonctionnement du marché immobilier roubaisien, la conduite et l'encadrement de travaux sur les parcours résidentiels à Roubaix et dans son agglomération ainsi qu'une étude sur la programmation des équipements publics dans le cadre des politiques de développement de l'habitat. Loin d'être dans une situation *d'observation participante* (Tedlock, 1991), permettant un équilibre entre temps de recherche et temps d'enquête, ce positionnement m'a mis dans la situation d'une *participation observante* (Soulé, 2007). En effet, je suis devenu un agent de la collectivité, au sein d'une chaîne décisionnelle et hiérarchique qui m'a amené à influencer et à me confronter par moment aux réponses de la collectivité (Alam et al., à venir). En effet, le questionnement initial de la recherche m'a très vite amené à poser la question du travail comme un enjeu central pour le territoire et les habitants, et ce, allant contre une orientation de la collectivité et allant au-delà des prérogatives initiales des fonctions qui m'étaient assignées. Il a ainsi fallu apprendre ce qu'est le devoir de réserve du fonctionnaire : éclairer la décision, la respecter et l'appliquer dans la limite de ce qui est acceptable.

Ce positionnement induit aussi une démarche de recherche particulière. Premièrement, elle est source de contrainte : elle ne permet pas de mise à distance de son objet de recherche, ni de prise de recul. L'objet de recherche et le terrain deviennent un quotidien. On vit avec, on s'y attache alors que l'on devrait parfois s'en détacher pour renouveler son regard. Deuxièmement, l'intégration au sein d'une collectivité m'a donné un accès continu et quotidien à la parole des acteurs mais elle m'a aussi acculturé et socialisé comme acteur de ce territoire, limitant ma capacité d'objectivation dans la conduite d'entretiens qualitatifs. Cet accès à la parole des élus et des techniciens ne s'est pas réalisé dans une démarche de recherche établie mais dans une relation de collègue à collègue, d'exécutant à encadrant, de technicien à élu. Elle a aussi empêché la réalisation d'entretiens qualitatifs auprès des habitants parce que mon positionnement à Roubaix aurait biaisé le contenu des entretiens dans le sens où les propos auraient tenus à un acteur du territoire pouvant faire remonter l'information aux élus et aux techniciens et non à un chercheur. Si cette position de participation observante peut être féconde pour la recherche, malgré le fait d'être fortement « affecté » par le terrain d'étude (Favret-Saada, 1990), elle demeure très difficile à tenir dans un cadre de recherche comparative et sans avoir été préalablement formé pour en comprendre les ressorts et les biais. Elle provoque une asymétrie de la démarche entre les investigations conduites à Roubaix et celles réalisées à Mulhouse

et Saint-Etienne. La démarche s'est construite dans un processus itératif d'apprentissage et de compromis tant la position du chercheur embarqué m'a été difficile à définir et notamment sans avoir été formé à la sociologie et à l'ethnologie. Plusieurs méthodes ont été tentées. Des entretiens semi-directifs ont été conduits au départ sans pour autant que les rendus soient exploitables en raison des différences registres de paroles tenus entre mes collègues roubaisiens et les acteurs mulhousiens et stéphanois. Le choix de la démarche est donc un compromis et une suite de renoncements conditionnés par mon immersion au sein de la Ville de Roubaix.

Ainsi, j'ai conduit une méthodologie comparative fondée, autant que faire se peut, sur une égalité de traitement des territoires sur lesquels j'ai conduit mes investigations. Si cet aspect s'avère relativement aisé dans l'analyse des contextes locaux de la décroissance urbaine, le point le plus problématique s'avère la conduite des investigations sur les stratégies entreprises par les collectivités locales. La comparaison s'est ainsi fondée sur une analyse des documents transmis par les services lors des semaines de terrains mais aussi en libre accès au sein des Agences d'urbanisme locales. Plutôt qu'une analyse des pratiques et des représentations acteurs, le travail ici conduit est fondé sur l'écrit, à la manière d'une démarche historique. L'éventail des documents, ainsi que les entretiens informels conduits, permet de couvrir plus de dix ans de politiques urbaines (1999-2012). Si la démarche est loin d'épuiser la question du rôle des acteurs dans les politiques urbaines, elle demeure, selon mon point de vue, le gage permettant de conduire une recherche comparative égale et, autant que faire se peut, objectivée.

Introduction générale

> « Le monde est fragile, et s'alourdit : les morts sont dans les immeubles et attendent, ils descendent dans les villes au soir, les morts débordent parce que même dans les cubes de tôle des campagnes on les rejette à côté pour ne plus servir de rien, ce n'est plus un siècle à mains, les morts restent là debout et c'est pire encore de les voir non plus hurler ni se plaindre mais attendre au bord des entrepôts (…). Le monde Formica tombera et les morts emmèneront avec eux ceux qui se contentaient d'aller au cinéma, lire leurs magazines, auront passé en abandonnant la révolte aux mains noires qui n'en avaient plus la force et vivez donc, en attendant. »
>
> François Bon, *Temps machine*, Ed. Verdier, p. 65

Cette recherche prend sa source à travers une série de questionnements concernant l'évolution des villes de tradition industrielle, l'omniprésence de l'attractivité dans les discours des décideurs politiques et économiques et de ses rapports avec les politiques publiques entreprises en son nom. Elle se propose d'étudier les stratégies d'attractivité résidentielle des villes de tradition industrielles.

L'attractivité territoriale n'est pas une notion nouvelle (Roncayolo, 2009). Elle se définit de manière relative comme « une capacité pour un territoire d'offrir aux acteurs des conditions qui les convainquent de localiser leurs projets sur leur territoire plutôt que sur un autre » (Hatem, 2004). Elle est étroitement lié aux transformations du système d'accumulation capitaliste vers un système d'accumulation flexible et globalisé. En effet, avant le processus de globalisation, la compétitivité se construisait à l'échelle internationale « hors migration des facteurs de production » (Thiard, 2009, p. 47). L'attractivité n'avait que peu d'effets sur la compétitivité des territoires et sur leurs dynamiques de développement (Thiard, 2009). En effet, la compétitivité territoriale témoigne de la capacité d'un

territoire à construire un avantage comparatif absolu (Camagni, 2006), notamment par les prix, engendrant en retour un processus de développement.

La globalisation a ébranlé en partie ce modèle de développement des territoires. En effet, elle se définit comme un processus de croissance très rapide des interdépendances économiques par-dessus les frontières menées par les entreprises multinationales et les principaux acteurs financiers (Corpateaux et Crevoisier, 2011). Elle débouche sur une « économie globalisée », de plus en plus intégrée et interdépendante (Hirschman, 1970) où la finance joue un rôle fondamental tandis qu'émerge des firmes transnationales, c'est-à-dire des entreprises conçues à l'échelle mondiale et pour l'échelle mondiale (Veltz, 2000 ; 2008). Processus accéléré par les changements technologiques induits par l'ère informationnelle (Castells, 1999), elle provoque le basculement du système d'accumulation capitaliste en un système d'accumulation flexible (Harvey, 1987 ; 1989b ; Aglietta, 1976) où, afin de limiter les crises inhérentes au système capitaliste, les acteurs économiques sont engagés dans un *spatio-temporal fix*, ou arrangement spatial, se déroulant à l'échelle globale. Il s'agit d'un « type particulier de solution aux crises capitalistes qui joue sur le report dans le temps et sur l'expansion géographique » (Harvey, 2003, p. 142). Dans ce cadre, la logique de l'ancrage territorial et de l'investissement temporel de longue durée est remise en cause dans le sens où elle fait porter un risque d'investissement. Lorsque les flux s'ancrent, il s'agit d'en limiter au maximum les risques. Dès lors, la mobilité croissante et de plus en plus rapide devient une solution, un arrangement, d'autant plus facile qu'elle s'effectue, pour les capitaux financiers, dans un cadre dérégulé. La mobilité des capitaux, des investissements, des stratégies des firmes est inhérente à la globalisation. Elle induit l'émergence d'un espace des flux dessinant une société en réseau (Castells, 1999), composé d'un ensemble de fils, les réseaux d'échanges, et de nœuds, lieu d'ancrage temporaire, plate-forme de redistribution, d'éclatement des flux. Dans ce cadre, les facteurs de développement des territoires basculent de la compétitivité à l'attractivité (Camagni, 2005). L'accroissement des mobilités de capitaux, sous les effets du libre-échange et des mutations productives de l'ère informationnelle, fait de l'attractivité « la condition ou le résultat d'une certaine compétitivité des territoires » (Thiard, 2009, p. 47). La captation du flux devient tout aussi importante que l'engendrement du capital par compétitivité.

Cette logique économique a son pendant : celui de la mise en mobilité de la main d'œuvre. Celle-ci est en effet devenue une des valeurs constitutives du « nouvel esprit du capitalisme » (Boltanski et Chiappello, 1999). En effet, la mutation du régime d'accumulation nécessite une adaptation de la main d'œuvre (Rousseau, 2008a), sa mise en mobilité et ce alors que la période précédente du régime d'accumulation capitaliste cherchait son ancrage. Pendant la période d'émergence du capitalisme industriel, les acteurs économiques ont cherché à ancrer résidentiellement la main

d'œuvre comme en témoigne le développement du logement ouvrier (Ascher, 1994). La production de logements ouvriers par les entreprises dans une logique paternaliste était un moyen pour les entreprises de « fixer durablement les ouvriers sur le site du travail et à pallier le nomadisme fréquent qui caractérisait alors leurs pratiques » (Groux et Lévy, 1994, p. 28). Cette logique d'ancrage est remise en cause. Dans un cadre flexibilité et de précarité accrues de l'emploi, il s'agit désormais de développer la mobilité du capital humain à travers une série d'injonctions (Vignal, 2003 ; Fol, 2010a ; 2010b). La mobilité doit être d'abord professionnelle et au sein de l'entreprise, celle-ci devenant un vecteur d'avancement, voire une politique de gestion salariale (Grafmeyer, 1990 ; 1992). L'injonction à la mobilité est résidentielle dans les cadres des politiques d'accompagnement social des délocalisations d'entreprises (Vignal, 2003) et des politiques de mixité sociale (Lelévrier, 2010). Elle est enfin quotidienne comme en témoignent les programmes étatsuniens de développement de la mobilité quotidienne des ménages modestes afin de favoriser leur retour à l'emploi (Fol, 2010a ; 2010b). Si les injonctions à la mobilité concernent avant tout les ménages populaires, c'est parce que la logique de mise en mobilité du capital humain se traduit déjà par un accroissement des mobilités résidentielles interrégionales liées à l'emploi. Elles sont réalisées par les catégories sociales supérieures les plus dotées en capitaux culturels, économiques et sociaux (Baccaïni, 2007). Dès lors, dans un système économique où, dans les pays développés, la compétitivité se fait de moins en moins en fonction du prix de production mais sur la capacité d'innovation (Maillat et Perrin, 1992), la captation des flux humains issus des mobilités interrégionales devient un enjeu pour les territoires. En effet, selon la théorie de la classe créative (Florida, 2002), les régions urbaines étatsuniennes ayant la plus forte croissance économique au cours de la décennie 1990-2000 sont les territoires ayant le plus attiré de ménages aux forts capitaux culturels et économiques.

En somme, c'est dans ce cadre d'injonctions à la mobilité, notamment résidentielle, de transformation du système capitaliste vers un régime d'accumulation flexible et globalisé que prend racine la notion d'attractivité. Elle se traduit par une logique où la captation des flux, économiques et humains, devient essentielle pour le développement et la compétitivité des territoires. Cependant, l'attractivité n'est pas une donnée, c'est une capacité. Elle est mouvante, relative et dépendante de conditions locales, notamment d'acteurs réussissant à valoriser ou non leur territoire (Friboulet, 2010).

Dans ce cadre, le primat donné à l'attractivité dans le cadre du nouveau système d'accumulation capitaliste se traduit par la génération de nouvelles inégalités. En tant que capacité relative, construite par rapport à d'autres territoires, la logique de l'attractivité est discriminante : c'est un processus où il existe des gagnants et des perdants, des *global winners* et des *local loosers*. En effet,

les logiques d'attractivité du régime d'accumulation flexible sont inégales et source de nouvelles inégalités. A l'échelle mondiale, il existe des régions gagnantes, polarisant la croissance et le développement économiques (Benko et Lipietz, 1992 ; 2000) : les métropoles (Sassen, 1996, 1999 ; Lacour et Puissant, 1999) ainsi que certains systèmes productifs localisés (Benko et Lipietz, 1992 ; 2000). Ces espaces, bien souvent urbains, mais aussi régionaux, sont mus par un processus d'agglomération des emplois, de l'innovation, de la richesse (Scott et Storper, 2003 ; Lacour et Puissant, 1999). Selon A. Markusen (2000), il existe quatre types de « lieux-aimants » : des districts industriels (Saxenian, 2000), des territoires ancrés autour d'une ou plusieurs grosses entreprises, autour d'une ou plusieurs grandes institutions étatiques et enfin des lieux fonctionnant comme des succursales de grandes entreprises exogènes.

Cependant, à cette agglomération de la richesse et du développement économique dans des territoires restreints répond un décrochage ainsi qu'une absence de dynamique de développement dans d'autres (Scott et Storper, 2003). Ces inégalités ne sont plus concentrées dans des pays spécifiques mais se diffusent au sein de l'ensemble des pays du monde et à toutes les échelles : à la fois dans des régions ou des villes spécifiques qui ne réussissent pas à tirer parti des moteurs de l'économie globalisée mais aussi au sein même des villes globales où des populations précaires côtoient les classes sociales motrices de la globalisation (Sassen, 1999, p. 3 ; Castells et Mollenkopf, 1992). Dès lors, si l'économie globalisée se traduit par l'émergence de territoires gagnants, dans quelle mesure des territoires marginalisés ou en voie de marginalisation ne peuvent-ils pas apparaître comme des *local loosers* ? Si à la rencontre des fils du réseaux d'échanges globalisés se développent des nœuds concentrant richesses, emplois et pouvoir, dans quelle mesure le cœur des mailles dessinées par le réseau ne s'apparente-t-il pas à un ensemble de « trous noirs » (Castells, 2001) où s'exprimerait un processus de décroissance pour les anciens territoires gagnants du régime d'accumulation capitaliste, où demeurerait une pauvreté structurelle en approfondissement pour les autres ?

Né de cet ensemble de réflexions sur l'attractivité, notre projet cherche donc à analyser les processus se déroulant dans ses « trous noirs » et plus particulièrement comment, dans un cadre où prime le paradigme de l'attractivité, des territoires aux prises avec des difficultés structurelles peuvent reconstruire leur attractivité et avec quels résultats. Nous centrerons notre propos sur les villes décroissantes de tradition industrielle et la question de l'attractivité résidentielle.

Choix des terrains

En effet, les villes de tradition industrielle (Plan Urbain, 1994) sont aux prises avec un ensemble de difficultés structurelles et multidimensionnelles. La question de leur déclin n'est pas nouvelle mais

elle connaît une actualité renouvelée depuis le tournant des années 2000 (Fol et Cunningham-Sabot, 2010). Elle a été particulièrement étudiée entre les années 1970 et le début des années 1990, au moment où une première vague de désindustrialisation touchait les territoires occidentaux les plus anciennement industrialisés (Friedrichs, 1993 ; Plan Urbain, 1994 ; Cheshire et Hay, 1989) et où une majorité de villes occidentales connaissait une perte substantielle d'habitants. La question du déclin urbain s'est imposée pour ces territoires (Mumford, 1970 ; Van den Berg, et al., 1982). Le déclin urbain s'inscrit souvent dans un cycle où différents stades s'enchaînent : un stade d'urbanisation (concentration du développement) puis de périurbanisation (diffusion et déclin des villes-centres) et enfin de désurbanisation (dispersion vers des villes satellites et des espaces ruraux). Des processus de réurbanisation (retour de la croissance des villes) peuvent être envisagés lorsque l'ensemble du cycle urbain du déclin est terminé (Van der Berg et al., 1982 ; Aydalot, 1984). Dans cette optique, le déclin urbain est une phase transitoire suivant une période de crise. L'hypothèse du caractère transitoire est apparu d'autant plus solide que la décennie des années 1990 et le début des années 2000 ont été marquée par un mouvement de retour à la croissance des villes occidentales, théorisé notamment à travers le concept de villes résurgentes (Cheshire, 1995 ; Scott, 2008 ; Turok et Mykhnenko, 2008).

Cependant, si certaines villes retrouvent le chemin de la croissance, d'autres territoires restent englués dans des difficultés structurelles. C'est ainsi que le débat scientifique sur le déclin urbain passe à celui de la décroissance urbaine. Si ce terme recouvre en partie le concept du déclin urbain, il le dépasse en affirmant un caractère multidimensionnel, structurel et global. Ainsi, la décroissance urbaine peut être définie comme une véritable « bifurcation qui affecte durablement un système de peuplement, son fonctionnement et forcément les relations et les interactions entre les éléments qui en font partie » (Baron, et al., 2010, p. 33) où domine plutôt des phénomènes de répulsion. Ainsi, une *shrinking city* ou ville en décroissance est marquée par une « identité » spécifique se traduisant des caractéristiques communes (Reckien et Martinez-Fernandez, 2011).

La ville décroissante de tradition industrielle fait face à une crise structurelle marquée par une perte combinée d'habitants, d'emplois et de vitalité économique ainsi qu'une concentration de difficultés sociales. Elle forme un des archétypes des villes décroissantes. Au cœur des facteurs déterminant cette décroissance urbaine des villes de tradition industrielle (Fol et Cunningham-Sabot, 2010), on retrouve un croisement de désindustrialisation et de périurbanisation (Gillette, 2006 ; Beauregard, 2003), de transformations économiques post-socialistes et post-fordistes (Bontje, 2004), renforcé ou non par des facteurs démographiques liés à la seconde transition démographique (Van de Kaa, 1987 ; Bunhik, 2010). Une spirale de la décroissance urbaine se met progressivement en œuvre dont de nombreuses études ont rendu compte (Bontje, 2004 ; Lang, 2008). Les restructurations

économiques se traduisent à la fois par une montée progressive du chômage et des difficultés sociales, induisant des dépenses sociales croissantes, alors que des investissements seraient nécessaires pour attirer de nouvelles activités et que les produits des taxes diminuent. La perte de vitalité économique se traduit par une multiplication des friches industrielles tandis que la décroissance démographique provoque une crise du tissu commercial et une augmentation de la vacance dans le parc de logements. L'image de la ville se dégrade, renforçant une décroissance démographique devenant structurelle et décourageant le développement de nouveaux investissements. Au-delà, la ville décroissante se caractérise aussi par le développement des divisions socio-spatiales (Fol, 2012). En effet, le processus de décroissance démographique s'avère socialement sélectif : d'une part, les ménages les plus favorisées et les plus qualifiés sont les plus mobiles et les plus dotés économiquement et socialement pour entreprendre une mobilité de longue distance (Baccaïni, 2007 ; Vignal, 2005b), d'autre part, les classes moyennes, réalisant un projet d'accession à la propriété souvent périurbain, tendent à quitter les villes-centres pour des espaces résidentiels plus homogènes (Berger, 2004 ; Beauregard, 2003). Dans ce cadre, les populations les plus modestes tendent à se concentrer dans les quartiers les plus dégradés et où les difficultés sociales sont les plus concentrées. Cette concentration des difficultés sociales a particulièrement touché les territoires de tradition ouvrière (Fourcaut, 1986; Bacqué et Fol, 1997). La décroissance urbaine forme ainsi un processus multidimensionnel aux effets, eux aussi, multidimensionnels et interdépendants dont les manifestations sont sociales, économiques, démographiques et spatiales (Martinez et al., 2012).

Face à ce processus, les territoires esquissent de plus en plus des réponses convergentes, articulées autour de la poursuite d'un objectif d'attractivité (Ingallina, 2009) inscrit dans un entrepreneurialisme urbain (Harvey, 1989b). La croissance et le développement économique étant le cœur des agendas urbains poursuivis par les villes (Le Galès, 1993), il s'agit de plus en plus, dans un système globalisé d'accumulation flexible (Amin, 1994 ; Harvey, 1987), d'attirer, de retenir et de développer le capital, qu'il soit économique ou humain. Dans le domaine économique, les villes recomposent leurs agendas autour des questions d'internationalisation (Berry-Chikhaoui, 2007 ; Soldatos, 1991) et d'innovation ou de créativité économique (Scott, 2006 ; Lusso et Leducq, 2011).

Cependant, cette stratégie d'attraction, de captation et d'ancrage des investissements économiques n'apparaît pas suffisante pour permettre le développement économique. En effet, comme le montre M. Rousseau sur le cas de villes de tradition industrielle (2008b ; 2011), l'entrepreneurialisme urbain en faveur du développement économique montre ses limites. Le retour à la croissance économique est difficile à entreprendre, notamment parce que les politiques de développement économique ne réussissent pas à juguler la montée du chômage. Il s'en suit un basculement vers un *late urban*

entrepreneurialism. Celui-ci se caractérise par des actions en faveur du renouvellement urbain afin de transformer le cadre de vie des populations solvables et motrices de la croissance afin de le rendre attractif. En effet, la qualité du cadre de vie, des espaces urbains, l'offre de services et d'équipements deviennent d'autres facettes nécessaires de l'agenda de croissance puisque comme le souligne D. Harvey, la ville doit « attirer le dollar du consommateur (…), doit apparaître comme innovante, excitante, créative, et comme une place sûre à habiter ou à visiter, où l'on peut jouer ou consommer » (Harvey, 1989b, p. 9).

Ce basculement de l'action publique en faveur du renouvellement urbain et de l'habitat s'inscrit dans la montée des stratégies d'attractivité résidentielle (Alexandre et al., 2010). Elles prennent racine dans un double questionnement scientifique, celui sur « l'économie résidentielle » (Davezies, 2008) et sur « la classe créative » (Florida, 2002). Bien que sujettes à controverses, notamment pour celle de la « classe créative » (Tremblay et Tremblay, 2010), chacune des deux théories insiste sur l'existence d'un nouveau paradigme de développement territorial. En effet, L. Davezies affirme que « deux modèles de croissance apparaissent se combiner sur le territoire national : l'un fondé sur l'offre, qui tout à la fois tire la croissance française, finance les transferts publics et privés de revenus entre les territoires mais devient de plus en plus discriminant et socialement « cruel » vis-à-vis des actifs produisant cette offre ; l'autre fondé sur l'attractivité résidentielle, la captation du revenu et de la demande des ménages, mettant en œuvre des effets multiplicateurs d'emploi et de revenus très favorables à la cohésion territoriale et sociale. » (Davezies, 2008, p. 70). R. Florida considère que « regional economic growth is powered by creative people, who prefer places that are diverse, tolerant and open to new ideas » (Florida, 2002, p. 164). Dans les deux cas, une partie du développement économique émergerait non seulement de la captation des capitaux industriels et la production de richesses mais aussi de la captation des populations solvables, soit pour profiter des revenus dépensés dans le cas de L. Davezies, soit pour permettre la croissance économique dans le cas de R. Florida. Dès lors, face aux mobilités potentielles des catégories sociales motrices de la croissance économique, les villes se doivent d'entrer dans le jeu de la compétition interurbaine afin de capter les flux humains et par suite de capitaux. Ce jeu de mobilités résidentielles conduit les collectivités locales à une course pour créer des avantages résidentiels, comme la production d'une image positive ou la production d'un cadre urbain qualitatif.

Dans le cadre d'une compétition interurbaine glissant de la captation des flux de capitaux à celles des flux humains les plus économiquement favorisés et les plus qualifiés, les agendas urbains poursuivis par les territoires s'articulent donc autour d'un renouvellement urbain de plus en plus socialement sélectif. Effectivement, ce renouvellement urbain tend de plus en plus à s'affirmer comme une stratégie de gentrification (Smith, 2003), souvent euphémisée sous la forme du mot d'ordre de la

mixité sociale (Bacqué et Fol, 2008 ; Musterd et Andersson, 2005). Son objectif est la fidélisation et l'attraction résidentielle des catégories sociales supérieures dans les villes centres. Ces modèles se traduisent par une action de transformation du cadre urbain, et singulièrement de l'habitat, mais aussi par des politiques culturelles et symboliques de transformation de l'image territoriale (Rousseau, 2011). De nombreuses villes, que ce soient aux Etats-Unis, en Europe mais aussi en Amérique latine, s'engagent dans des projets similaires (Smith, 2003 ; Bidou-Zachariasen, 2003). Dans le cas français, l'émergence des projets et des stratégies d'attractivité résidentielle et de gentrification prend racine dans un corpus d'objectifs et d'outils plutôt anciens devenant progressivement convergents. Selon A. Clerval et A. Fleury (2009), les politiques urbaines de gentrification se construisent à l'articulation des politiques de mixité sociale et d'une politique en faveur des quartiers anciens. Dans le domaine de l'habitat, il se produit une transformation de l'offre de logements par l'amélioration du parc ancien et le développement d'une offre de logement social en remplacement de l'offre sociale de fait. Dans le domaine de l'aménagement, un embellissement généralisé de la ville est mis en œuvre par des actions de piétonnisation, de création d'espaces verts et de mise en valeur du paysage urbain. A ces dimensions urbaines et « habitat » s'ajoute une dimension symbolique constituée, dans le cas parisien, de l'affirmation d'une politique culturelle dont les équipements les plus emblématiques sont construits sur les fronts de la gentrification, puisqu'il s'agit de façonner les « paysages urbains que peuvent « consommer » les classes moyennes et les classes moyennes supérieures » (Smith, 2003, p. 58).

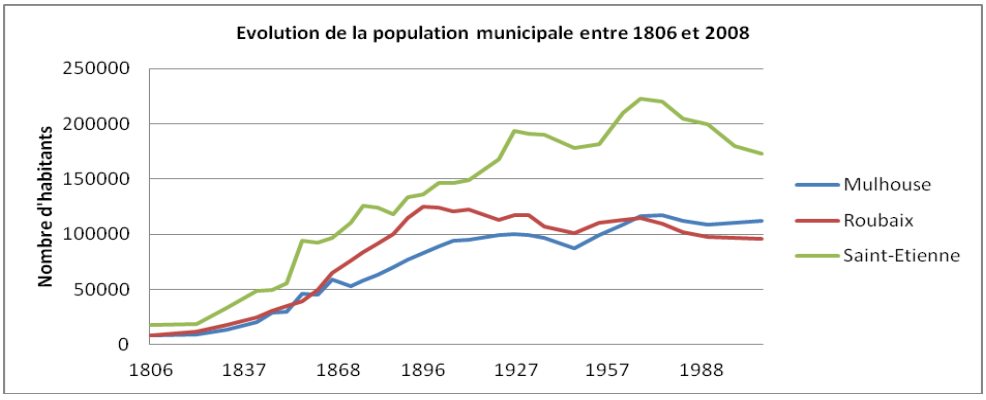
Dans le cas des villes décroissantes de tradition industrielle, ces stratégies urbaines de reconquête urbaine sont accompagnées par des politiques nationales en raison de leurs faibles marges de manœuvres fiscales (Bernt, 2009 ; Rink et al., 2011). Au Royaume-Uni et en Allemagne, les gouvernements centraux ont développé des programmes spécifiques en faveur des villes décroissantes intitulés respectivement *Urban Renaissance* et *Stadtumbau Ost*. Les politiques conduites interviennent principalement sur le cadre urbain et sur l'habitat (Bontje, 2004 ; Florentin, 2009 ; Couch et al., 2005). Elles se traduisent par des démolitions de grands ensembles de logements sociaux et la requalification urbaine des centres anciens dans les villes est-allemandes mais aussi par une intervention foncière et urbaine sur l'habitat des quartiers dégradés et vacants dans les villes anglaises. En France, s'il n'existe pas de politiques publiques explicites en faveur des villes décroissantes, « la Politique de la Ville » et son Programme National de Rénovation Urbaine, promeut aussi des projets urbains de restructurations des quartiers les plus en difficultés sociales. Elle est fondée sur une intervention massive vis-à-vis du cadre urbain et sur une volonté de restauration de la mixité sociale (Fol, 2012). Elle mêle des actions en faveur de l'attractivité de nouvelles populations et des stratégies de mixité sociale (Bacqué et Fol, 2009).

Par rapport à cette définition sommaire des stratégies d'attractivité résidentielle et des villes décroisssantes de tradition industrielle, nous avons choisi de nous appuyer sur trois cas français : Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne, ces trois territoires apparaissant comme de véritables villes-champignons industrielles (Duby et Agulhon, 1983) dans un contexte de relative lente industrialisation du territoire français où les hiérarchies urbaines n'ont guère été bouleversées au cours du XIXème siècle.

Même si leur développement a été parfois fluctuant, notamment au moment des périodes de crise et de guerre, leur croissance démographique a été très rapide au cours du XIXème siècle, passant du statut de petites villes à celui de grandes villes industrielles (figure 1). Cette croissance démographique a été étroitement liée avec leur développement industriel. A Mulhouse, ce développement s'est fondé sur le textile cotonnier, puis, par effet de diversification, sur les industries mécaniques et sidérurgiques avant de connaître un développement de l'industrie automobile dans le cadre d'une déconcentration industrielle. Roubaix constitue le cas d'une ville mono-industrielle textile spécialisée dans le tissage et le peignage de la laine. Concernant, Saint-Etienne, le développement industriel a été provoqué à la fois par l'implantation d'une des plus grandes manufactures d'armes de France, ce qui lui vaudra d'être renommée Armeville pendant le Premier Empire, mais aussi par des secteurs moteurs comme le textile (rubannerie, passementerie), le cycle et la mécanique, notamment les machines-outils.

Figure 1: Evolution démographique des villes étudiées entre 1806 et 2008

	1806-1821	1821-1841	1841-1861	1861-1881	1881-1901	1901-1921	1921-1946	1946-1968	1968-1990	1990-2008
Mulhouse	19%	110%	126%	40%	40%	11%	-12%	33%	-7%	3%
Roubaix	40%	104%	99%	86%	36%	-9%	-11%	13%	-15%	-2%
Saint-Etienne	6%	154%	90%	34%	18%	15%	6%	25%	-11%	-15%



Attention : les données recensées à Mulhouse entre 1870 et 1921 prennent les années de référence 1871, 1875, 1880, 1885, 1890, 1895, 1900, 1905, 1910 et non comme en France en 1872, 1876, 1881, 1886, 1891, 1896, 1901, 1906 et 1911. Source : Base Cassini de l'EHESS, INSEE.

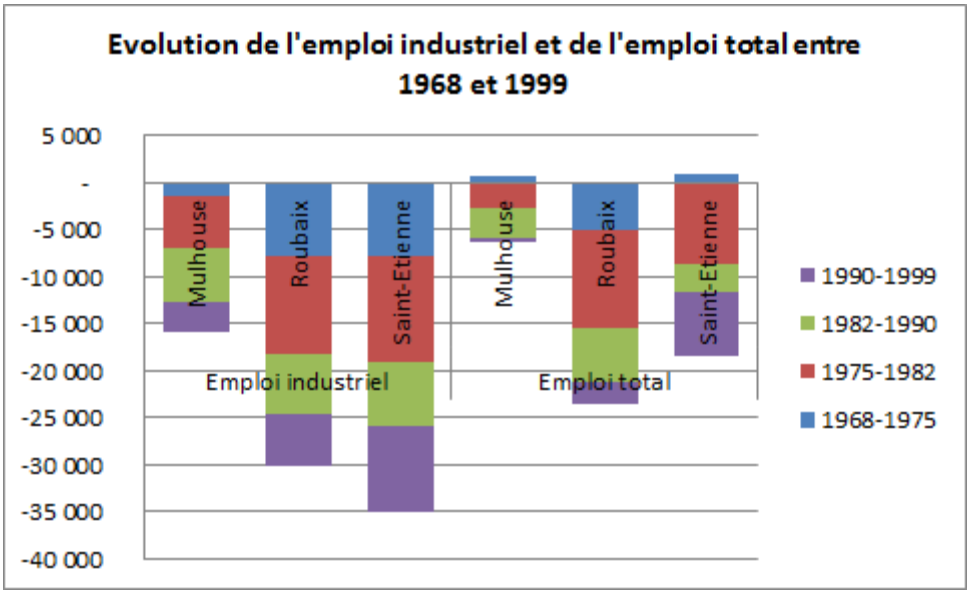
Depuis 1968, le développement industriel, tout comme la croissance démographique, connaît un coup d'arrêt, voire un effondrement sans précédent. D'un point de vue démographique, ces trois territoires connaissent un déclin démographique qui se traduit par des périodes de pertes absolues d'habitants entre 1968 et 2008. Chacune a perdu entre 4% et 25% de sa population. D'un point de vue économique, la part de la fonction industrielle se réduit rapidement tandis que l'emploi industriel et total diminue de manière absolue.

Figure 2 : Evolution du poids de l'industrie entre 1968 et 2008

	1968	1975	1982	1990	1999
Mulhouse	43%	40%	32%	24%	18%
Roubaix	60%	52%	42%	33%	22%
Saint-Etienne	54%	45%	37%	31%	23%

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-1999

Figure 3 : Evolution de l'emploi industriel et total

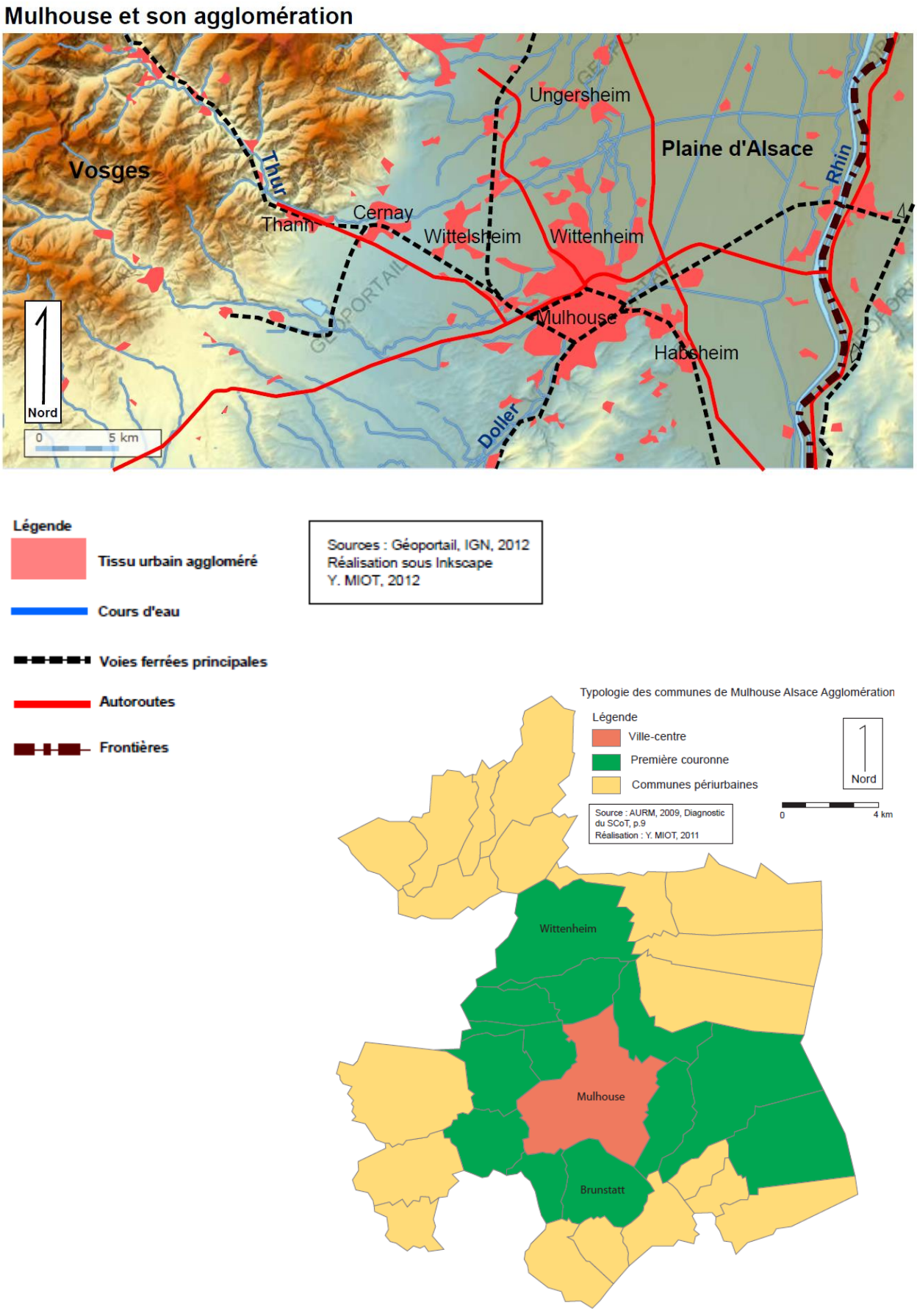


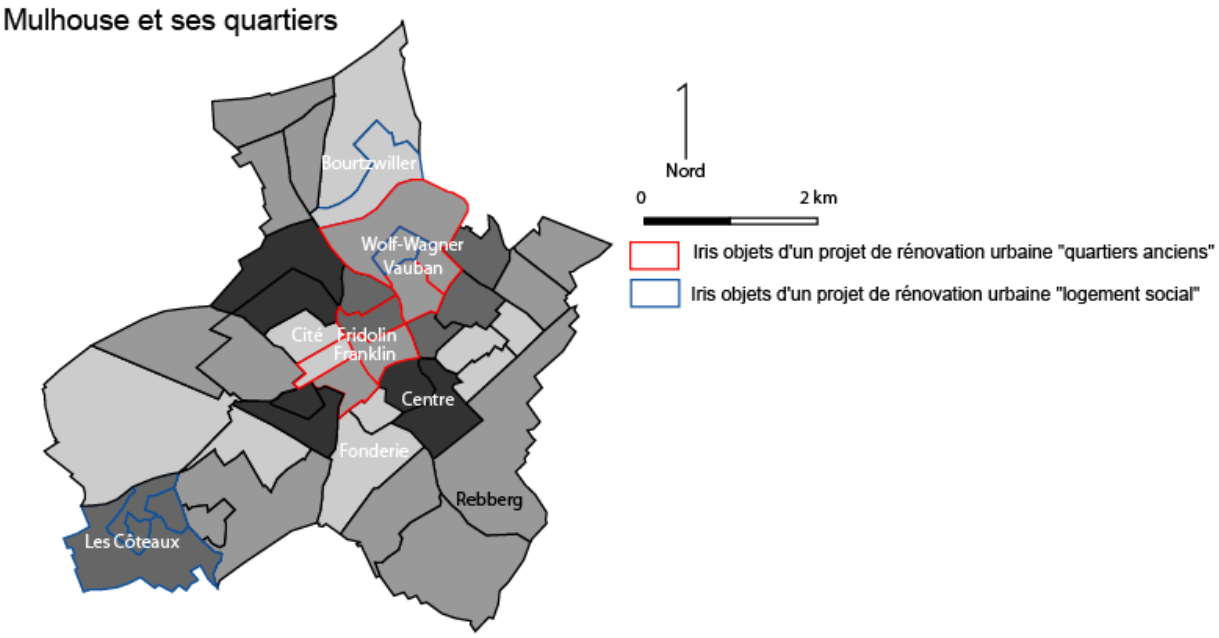
Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-1999

L'intérêt de ces trois villes réside aussi dans le fait qu'elles se sont engagées au tournant des années 2000 dans une action de renouvellement de leurs quartiers anciens dans le cadre des dispositifs de la « Politique de la Ville », d'abord en Grand Projet de Ville (GPV) puis en Projet de Rénovation Urbaine (PRU). Elles présentent ainsi des stratégies affirmées de renouvellement urbain, inscrites dans la longue durée, accompagnées par des politiques nationales. Elles présentent ainsi des critères similaires aux modes d'action publique des villes décroissantes présentées dans les études de cas internationales.

Enfin, ces trois villes présentent chacune des spécificités. Mulhouse est une ville-centre au cœur d'une agglomération monocentrique. Elle présente la configuration territoriale la plus simple. Cependant, son évolution économique a été profondément marquée par l'implantation de l'usine Peugeot en 1961. Cette usine constitue le deuxième site de production de l'entreprise PSA. Cette logique de déconcentration industrielle dans un territoire qui apparaissait déjà en crise peut avoir amorti, ralenti les chocs liés à la concurrence internationale mais aussi créé une nouvelle dépendance économique (Woessner, 2002).

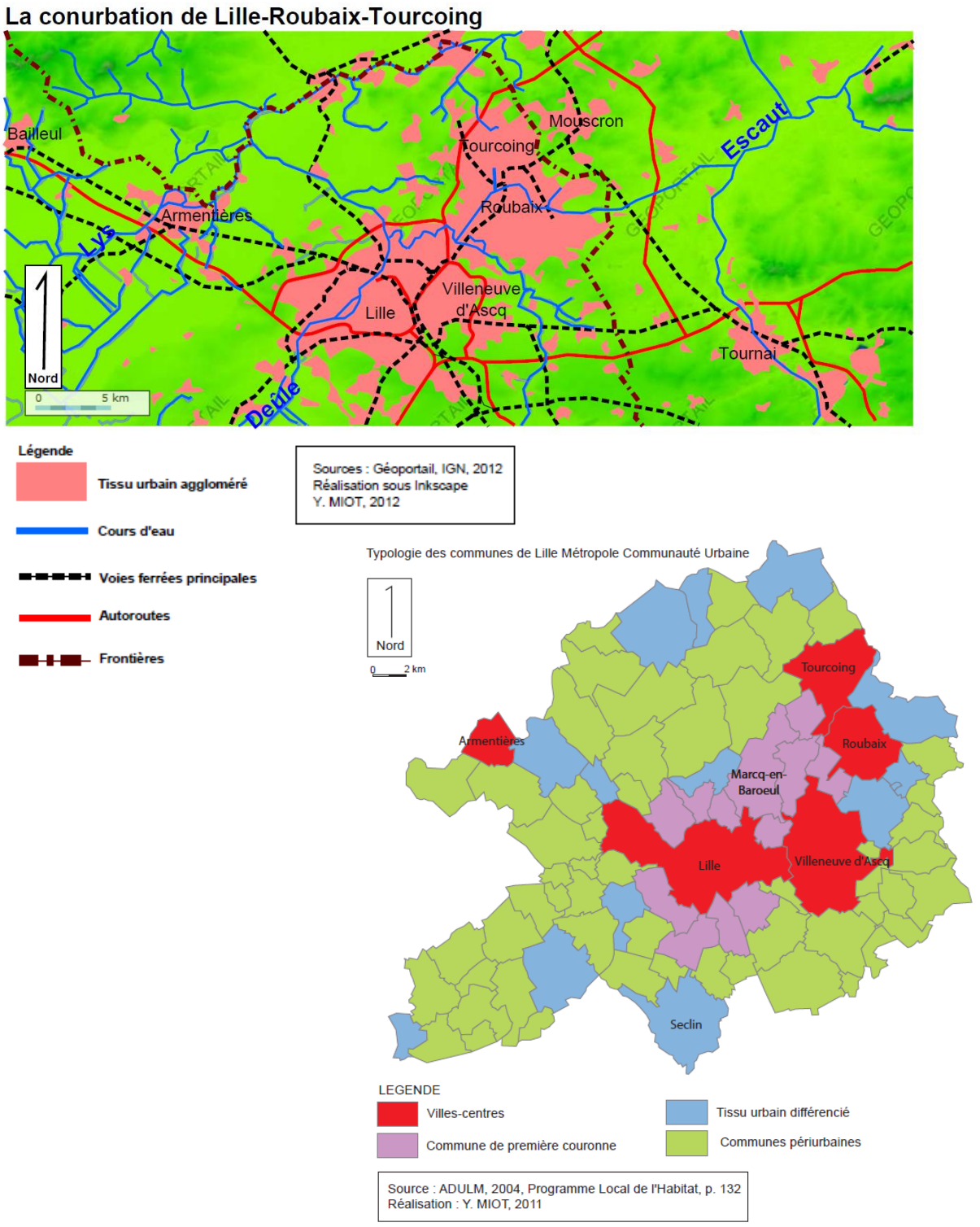
Figure 4 : Carte de présentation de Mulhouse et de son agglomération

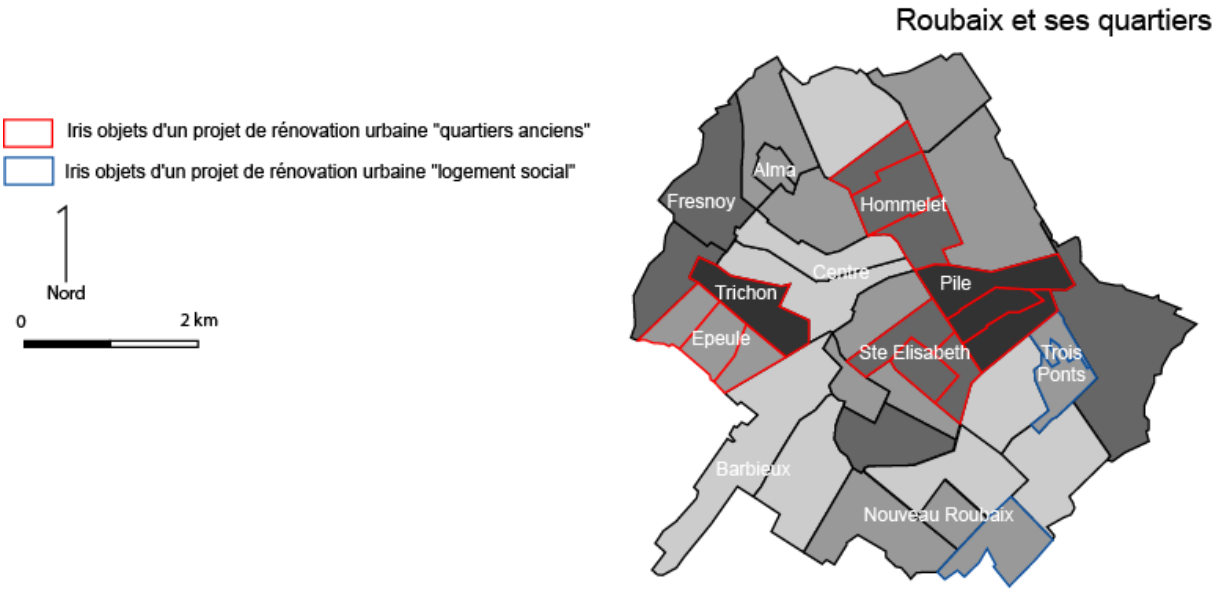




Roubaix offre une configuration territoriale complexe. Grande ville industrielle, elle s'est développée au cœur d'une conurbation industrielle millionnaire, constituant, en 2010, la cinquième aire urbaine française. Elle n'en est cependant que le deuxième pôle après Lille et se trouve à quasi égalité avec sa voisine immédiate, Tourcoing. Le territoire lillois a connu de profondes restructurations économiques mais aussi un processus progressif de métropolisation (Paris et Stevens, 2000). L'ensemble de la métropole lilloise a été industriel, même si le secteur industriel textile s'est avant tout concentré dans le versant roubaisien et tourquennois, le versant lillois étant resté plus diversifié. Lille est en effet un lieu de concentration d'activités administratives de commandement en raison de son statut de capitale régionale. Le développement métropolitain, dont nous soulignons les logiques de concentration et d'agglomération extrêmement puissantes, peut avoir renforcé le processus de décroissance urbaine à l'image du processus des villes de la première couronne de banlieue parisienne (Albecker et al., 2010 ; Albecker, 2010). Enfin, Roubaix fait partie d'une intercommunalité très intégrée (Desage, 2009) dans laquelle elle ne joue pas le premier rôle, tant par son poids démographique que par son poids économique. La question centrale réside dans la capacité, dans ce cadre intercommunal intégré, de gérer le processus de déclin industriel généralisé de ces territoires et d'en assurer la cohérence et la solidarité.

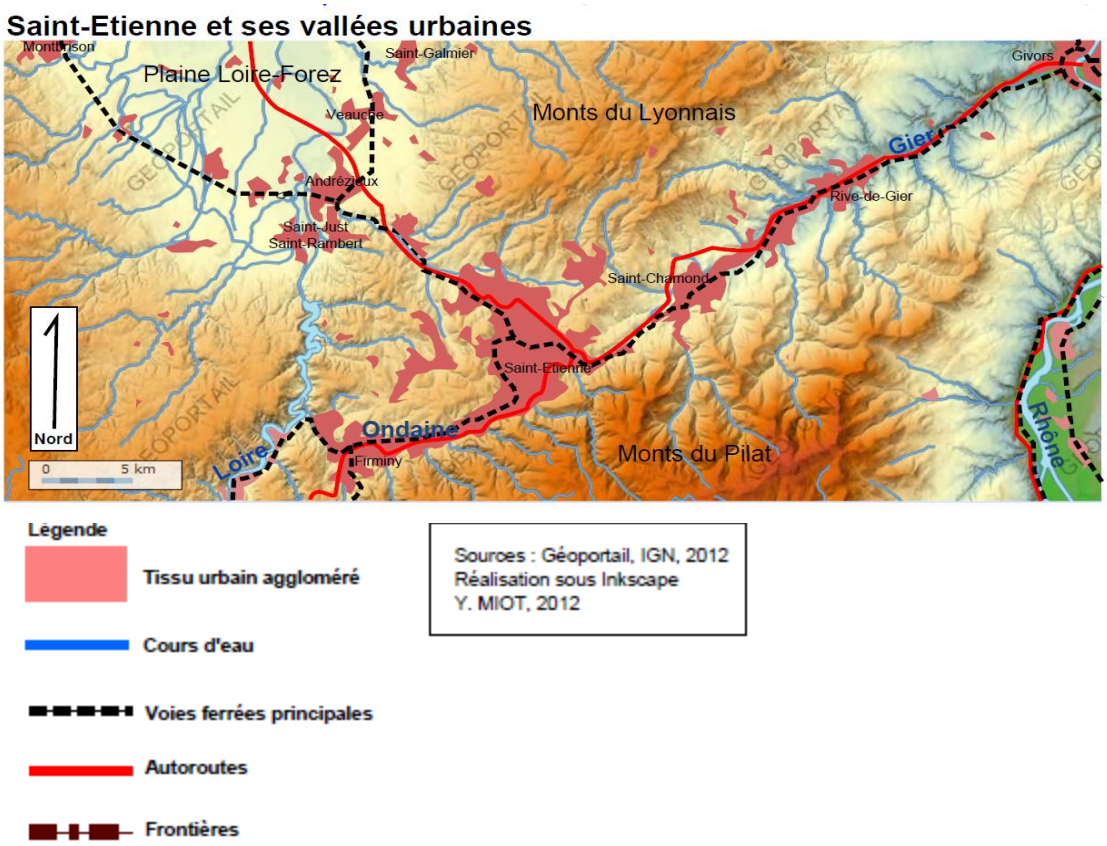
Figure 5 : Carte de présentation de l'agglomération lilloise





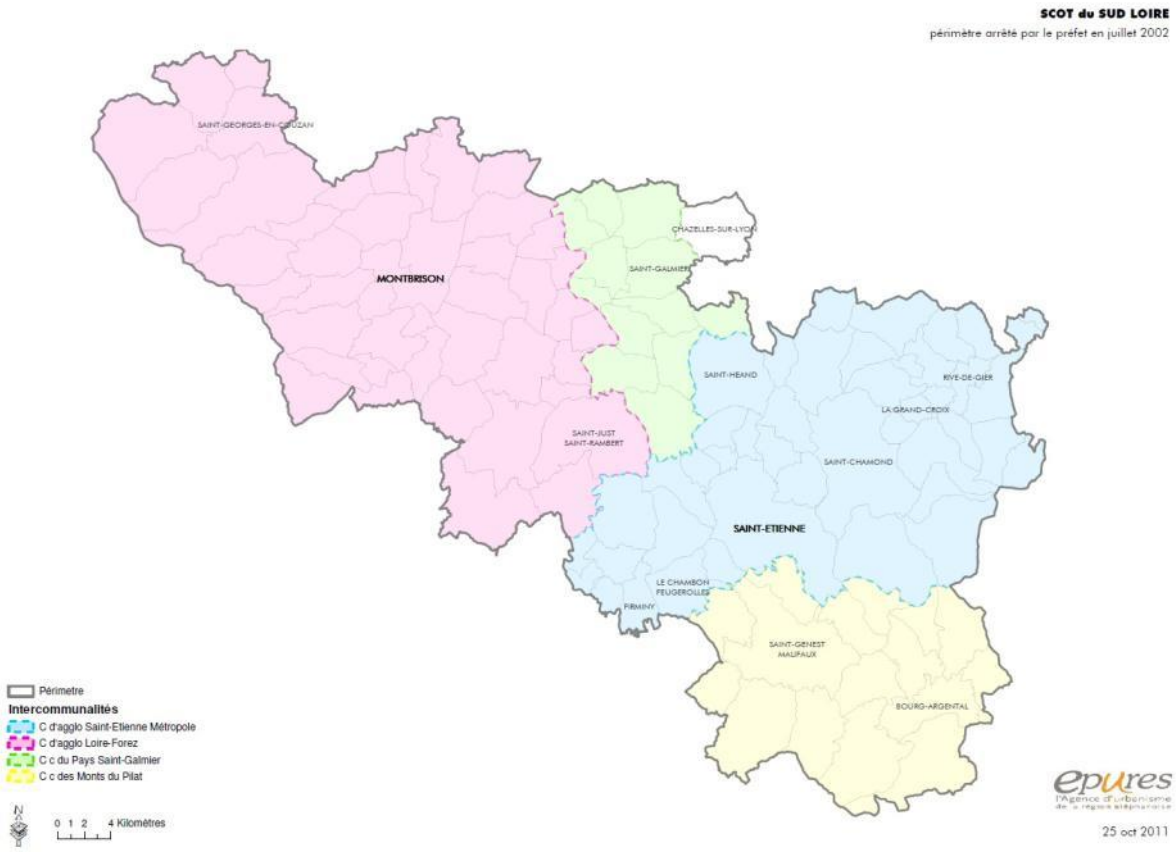
Saint-Etienne est une ville-centre plus conséquente mais surtout un centre administratif relativement important puisqu'elle est le siège d'une préfecture, d'un conseil général, d'un hôpital régional universitaire et d'une université. Ces fonctions de tertiaire administratif et public de commandement sont à prendre en compte dans notre analyse afin de voir dans quelle mesure elles ont joué un rôle dans la limitation du processus de décroissance, d'autant plus que ces fonctions ont connu une forte croissance en termes d'emploi depuis 1968. Saint-Etienne s'inscrit dans un ensemble de vallées urbaines et industrielles fondé sur des secteurs industriels tout aussi en crise (extraction minière, sidérurgie). Cette crise généralisée de l'agglomération stéphanoise provoque un étalement urbain rapide, à tel point que C. Crétin (1995) affirme que « Saint-Etienne n'est plus dans Saint-Etienne ». Cet étalement nécessite un décadrage en dehors du dehors du territoire de l'agglomération pour prendre en compte les dynamiques territoriales d'un territoire plus vaste, le Sud-Loire. Enfin, Saint-Etienne est couverte par une opération d'intérêt national (OIN) couvrant 970 hectares, en plus des politiques contractuelles menées dans le cadre de la « Politique de la Ville ».

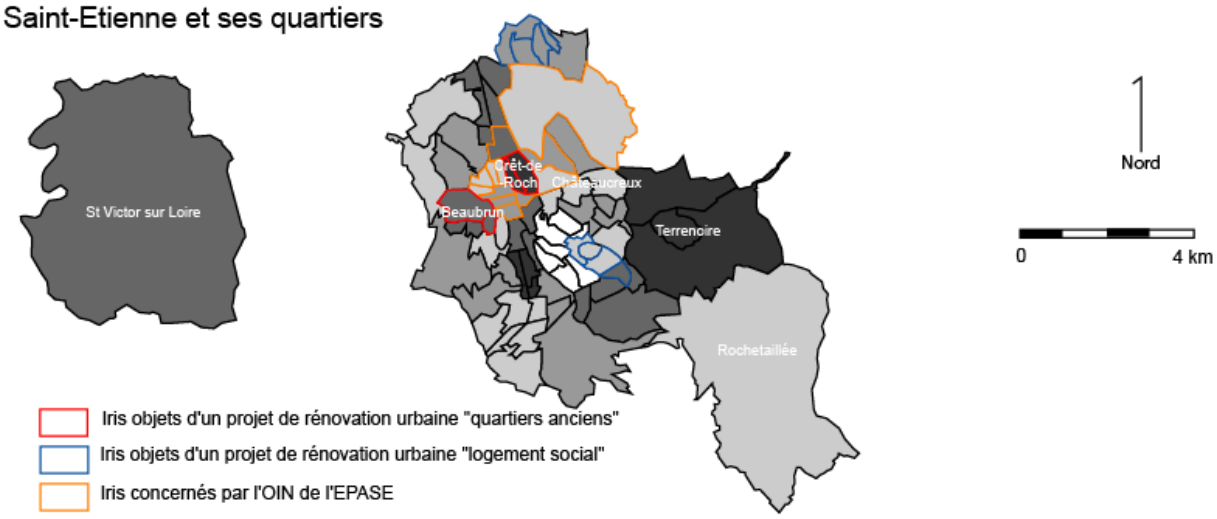
Figure 6 : Carte de présentation des territoires de l'agglomération stéphanoise



La typologie des communes de Saint-Etienne Métropole

Les EPCI appartenant au SCoT Sud-Loire





Positionnement méthodologique et théorique

Dans le cadre de cette étude comparative, nous avons souligné précédemment, le positionnement méthodologique induit par la réalisation de la thèse en Convention CIFRE. Le travail entrepris s'articule sur une analyse des documents transmis par les services lors des semaines de terrains mais aussi en libre accès au sein des Agences d'urbanisme locales. Plutôt qu'une analyse d'une parole orale des acteurs, le travail ici conduit est fondé sur l'écrit, à la manière d'une démarche historique.

L'éventail des documents, ainsi que les entretiens informels conduits, permettent de couvrir dix ans de politiques urbaines. Si la démarche peut sembler insatisfaisante, elle demeure le gage permettant de conduire une recherche comparative égale et, autant que faire se peut, objectivée.

Précisons désormais le positionnement théorique de ce travail. Il s'appuie sur une recherche interdisciplinaire où s'articulent les travaux de recherche urbaine sur le dynamisme économique, l'habitat, les processus de construction des divisions socio-spatiales ainsi que les politiques urbaines. En effet, l'analyse du processus de décroissance urbaine nécessite un croisement d'approches et une ouverture aux démarches pluridisciplinaires. Le point de départ est une analyse territoriale : le territoire est pris comme un espace social et politique où se déroule et s'influence une pluralité de faits sociaux, économiques, démographiques. Nous avons choisi de centrer nos analyses sur des territoires politiques (commune, établissement public de coopération intercommunal,…) dans le sens où l'aire urbaine demeure un découpage statistique donnant à voir l'existence d'un bassin de vie mais non sa capacité d'action collective. A partir de ce prisme territorial, cette analyse s'appuiera sur une reconstruction des évolutions inscrites dans le temps long (Beauregard, 2009) concernant l'économie, les changements démographiques, le développement urbain. Pour cela, nous nous appuierons sur les données harmonisées du recensement général de la population entre 1968 et 2008. L'analyse des trajectoires temporelles nous apparaît essentielle afin de mettre en exergue la bifurcation que constitue la décroissance urbaine. Cette approche temporelle se croise avec une analyse dynamique du système de peuplement des territoires (Lévy, 1998 ; 2003) fondée sur une lecture des mobilités résidentielles (Authier, 2010). Concernant les politiques publiques, notre approche se fondera sur une approche séquentielle des politiques publiques (Rochefort et Cobb, 1994 ; Muller et Surel, 1998). L'approche séquentielle doit nous permettre de comprendre la manière dont s'est construit le problème territorial de la décroissance urbaine, sa mise à l'agenda, et les réponses institutionnelles qui y sont apportées en termes d'outils et d'instruments d'action publique. A cet égard, nous considérons les sources étudiées comme porteuses d'un récit de construction du problème de la décroissance urbaine, raison pour laquelle une analyse du discours sera conduite.

En résumé, ce travail de recherche pose la question de la perte d'attractivité des villes de tradition industrielle dans un contexte de globalisation et étudie les réponses apportées par les collectivités pour y faire face. Le travail s'articule en deux parties. A travers un croisement de lectures théoriques et de données empiriques issues des investigations de terrain, la première partie cherche à caractériser le processus de perte d'attractivité des villes de tradition industrielle. Nous faisons l'hypothèse que la perte d'attractivité systémique des villes de tradition industrielle se traduit par l'émergence d'un processus de décroissance urbaine. Après avoir dressé une lecture du processus de

décroissance urbaine des territoires, la seconde partie analyse de quelle manière les collectivités locales, dans le domaine des politiques urbaines et de l'habitat, peuvent répondre à la décroissance urbaine qui les frappe.

Dans un premier temps, nous étudierons donc le processus de perte d'attractivité des villes de tradition industrielle et ses liens avec la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle. Cette première partie construit une hypothèse centrale : la perte d'attractivité systémique des villes de tradition industrielle se traduit par l'engendrement d'un processus de décroissance urbaine. Cette partie s'articule en quatre chapitres. Le premier chapitre construit notre cadre théorique et notre méthodologie d'analyse. Le deuxième chapitre présente les évolutions temporelles et l'inscription dans le temps long de la décroissance urbaine et révèle l'affaiblissement structurel et multidimensionnel des trois agglomérations. Révélant une juxtaposition constante d'îlots de croissance et de décroissance au sein des agglomérations, nous verrons, dans le troisième chapitre, que cette juxtaposition est issue d'un processus de filtrage socio-spatial lié à un jeu inégal de mobilités résidentielles. Le quatrième chapitre présentera l'articulation du processus sur un espace emblématique du processus de décroissance urbaine : le quartier ancien ouvrier.

Face à la lecture territoriale des causes et des effets de la décroissance urbaine, la deuxième partie tentera d'éclairer comment les politiques de renouvellement urbain et de l'habitat sont mobilisées pour répondre au processus de décroissance urbaine et de perte d'attractivité. Le chapitre Cinq reviendra sur la transformation parallèle des capacités d'action publique des villes occidentales et des villes décroissantes. Il interrogera notamment les orientations prises par les villes en faveur du renouvellement urbain aux prismes de l'attractivité et de la compétitivité des territoires et leurs effets potentiels. Les chapitres suivants seront construits comme autant d'études de cas approfondies des politiques urbaines entreprises dans les villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Ils analyseront les mises à l'agenda de la décroissance urbaine, les outils mis en œuvre, les systèmes actanciels de gouvernance des politiques et les effets potentiels des politiques entreprises depuis dix ans.

PARTIE I – Aux sources de la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle

Cette première partie cherche à caractériser le processus de perte d'attractivité des villes de tradition industrielle et notamment comment cette perte d'attractivité est propre à faire émerger une décroissance urbaine, définie comme une bifurcation dans le système de peuplement des agglomérations qui se manifeste par un affaiblissement structurel.

Afin de répondre à ce questionnement général, le premier chapitre posera notre cadre théorique et méthodologique pour analyser la perte d'attractivité des villes de tradition industrielle et l'émergence du processus de décroissance urbaine. A partir de lectures théoriques, nous verrons que deux facteurs se combinent : une désindustrialisation provoquée par la globalisation économique et une périurbanisation paradoxale. A partir d'un cadre méthodologique fondé sur l'analyse temporelle et sur les mobilités résidentielles, le deuxième chapitre rendra compte des évolutions inscrites dans le temps long tandis que le troisième chapitre révèlera, de manière dynamique, le processus de divisions socio-spatiales et de crise urbaine cumulative des villes-centres. Enfin, le dernier chapitre s'attachera à analyser les formes de la décroissance urbaine dans un type d'espace particulier : le quartier ancien ouvrier.

Chapitre 1 – Décroissance urbaine et perte d'attractivité : cadrage théorique et méthodologique

> « Mort celui qu'à Sciaky on disait le Tartare, dont la fonction était de récupérer les vis et boulons, morts les magasiniers dans leurs recoins surchauffés ou gelés à même les charpentes, mort celui qui dans la fonderie de vannes et robinets industriels glissait une fabrication clandestine de saintes vierges, morts les rectifieurs, outilleurs (…), ajusteurs avec en poche la craie bleue pour tâter le dur et l'énigme qu'était leur utilisation du « grattoir » comme un poignard à acier et que cela suffisait pour que le métal devienne mouvement, morts les étaux limeurs et ceux qui les servaient, morts ceux qui une vie durant appuyèrent des deux mains sur les poussoirs de sécurité des presses, dans le fracas des cisailles, mort le métier qu'on disait de chaudronnerie (…), mort Cardin (lequel, habitant Vitry, n'avait rien à voir avec les Cardin d'Aubervilliers), câbleur à gros ventre qui aimait la vie d'hôtel et s'ennuyait sans les chantiers, mort Turpin, qui gardait dans son grenier grillagé les outillages collectifs (détecteurs à hélium, refroidisseurs à azote liquide). »
>
> François Bon, *Temps Machine*, Ed. Verdier, p. 65

Les villes de tradition industrielle connaissent des mutations profondes de leur organisation territoriale et sont aux prises avec un processus multidimensionnel d'affaiblissement démographique, social et urbain. Ce processus constitue une « bifurcation dans le système de peuplement (Baron et al., 2010 ; Martinez-Fernandez et al., 2012). Deux facteurs explicatifs sont avancés pour expliquer la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle : il s'agit de la combinaison d'un mouvement de désindustrialisation et de périurbanisation, trahissant une perte d'attractivité résidentielle et économique.

Le présent chapitre a pour objectif, au regard de la théorie, de comprendre la manière dont ils s'entremêlent et dont ils engendrent la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle. Il est

construit sur l'hypothèse que la désindustrialisation et la périurbanisation témoignent d'une perte d'attractivité économique et démographique provoquant une spirale auto-entretenue où se cumulent socio-spatialement les difficultés. En effet, la désindustrialisation est un processus issu de la globalisation économique trahissant une perte d'attractivité économique et provoquant une crise sociale multiforme (1). Dans un contexte fragilisé économiquement, socialement et démographiquement, la périurbanisation forme un processus paradoxal spatialement inégal (2) provoquant une crise cumulative des tissus urbains anciens (3) A partir de ces lectures, nous construirons notre système d'hypothèses et notre méthode d'analyse de la décroissance urbaine des villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne (4.).

1. La désindustrialisation : un processus de fragilisation économique et sociale né de la globalisation économique

Au cours des dernières décennies, les villes de tradition industrielle des pays développés (Plan Urbain, 1994) ont connu un profond mouvement de désindustrialisation. Entre 1968 et 2008, l'emploi dans les industries et les travaux publics a décliné de 2 482 199 postes. Entre 1980 et 2007, le poids en valeur de l'industrie dans le PIB a décliné de 24 à 14% alors que celui des services marchands a augmenté (Demmou, 2010). C'est ce recul conjugué de l'emploi industriel et de la part de l'industrie dans l'emploi que nous retenons pour parler de désindustrialisation (Fontagné et al., 2004). Elle est nourrie avant tout par la globalisation économique et liée à la division internationale du travail (1.1.). Elle se traduit par un effondrement économique inégal (1.2.) ainsi que par une crise sociale des catégories populaires et l'émergence d'une perte d'attractivité résidentielle à une échelle régionale et nationale (1.3.). Ces processus conjoints viennent toucher cumulativement les villes de tradition industrielle, faisant apparaître ces territoires comme *local loosers* des mutations récentes.

1.1. La désindustrialisation des villes de tradition industrielle : d'une crise économique née de la globalisation à une perte d'attractivité résidentielle

La globalisation économique forme un facteur explicatif central du processus de désindustrialisation dans les pays développés. Au sein d'un système d'accumulation flexible et d'une mise en mobilité très rapide des capitaux économiques (Amin, 1994), les entreprises apparaissent engagées dans un *spatial fix* se traduisant par une relocalisation des unités de production dans les pays à faibles coûts de main d'œuvre lors d'une dégradation de leur profitabilité (Harvey, 2000). Les entreprises globalisées ne possèdent plus qu'un faible ancrage spatial et abandonnent progressivement leurs sites industriels les plus anciens, laissant certaines villes industrielles avec un besoin important de reconversion de leur tissu économique (Scott et Storper, 2003). Ce processus, étroitement lié à la division internationale du travail, possède des effets parmi les plus dévastateurs dans les cas où le tissu industriel ne s'est pas renouvelé, où la capacité à mobiliser des ressources est

rigide et où les positions technologiques ne sont pas soutenues par une forte intensité en recherche-développement (Fontagné et al., 2004).

Dans ce cadre, les villes de tradition industrielle ont été particulièrement fragilisées par le processus de restructuration économique né de la globalisation économique. Elles font face à différents types de difficultés structurelles (Demazière, 2000a).

Premièrement, ces territoires sont dominés par des industries d'ancienne industrialisation comme les secteurs textile, mécanique, automobile, sidérurgique ou minier (Cheshire et Hay, 1989), particulièrement fragiles face au développement de la division internationale du travail. Cette dernière touche en premier lieu des industries anciennes ou matures dans lesquelles la demande décline ou stagne et où les concentrations sont fortes (Fischer, 1994). Ainsi, il semble que pour les industries extractives, la sidérurgie, le textile-habillement, ce soit le principal moteur de la désindustrialisation des villes de tradition industrielle. Si des gains de productivité sont effectivement réalisés dans l'industrie à travers une réduction des effectifs et une plus forte robotisation, le déclin des productions de biens intermédiaires à forte intensité de main d'œuvre dans les pays d'ancienne industrialisation est avant tout lié à l'exploitation quasi-systématique de l'avantage comparatif qu'offrent les pays émergents en matière de coûts du travail. A cet égard, le textile-habillement est « le domaine d'excellence de la division internationale du travail » (Fischer, 1994, p. 60). Entre 1964 et 1981, ce sont près de 400 000 emplois industriels textiles qui sont détruits en France, touchant profondément des régions et des territoires en situation quasi-mono-industrielle comme le Nord de la France.

Ce processus est renforcé par des fragilités ignorées pendant la période de constitution du fordisme (Hudson, 2000). Dans le cas français, les études sur l'industrie textile soulignent des mutations en cours voire des fragilités structurelles ignorées (Minovez, 2009 ; Battiau, 2006a, Boussemart et Rabier, 1985) jusqu'à l'entrée en crise du système de production fordiste. Cet état de fait est aussi souligné pour le secteur automobile (Battiau, 2006b ; Pene, 1985) et le secteur sidérurgique (Vuillermot, 2009 ; Judet, 1985) avec une plus ou moins grande acuité.

En effet, le mouvement de concentration sectorielle né du fordisme vient fragiliser les implantations industrielles traditionnelles. Durant la période de croissance, l'Etat français, comme de nombreux autres Etats, a cherché à faire émerger des champions nationaux dans les secteurs industriels afin de les favoriser dans la conquête de marchés extérieurs (De Brandt et Morvan, 1985). Cette concentration n'est pas sans effets spatiaux (Fischer, 1978). Elle se traduit par le renforcement de la prééminence des pôles urbains les plus importants sur les autres sites urbains, par la fermeture des sites les moins rentables et par la concentration des unités de production dans les espaces ayant les

meilleurs facteurs de production. Cette concentration sectorielle en un nombre restreint d'entreprises renforce, dans tous les cas, une dépendance fonctionnelle par rapport à un centre de décision devenu exogène au système régional et par une modification des localisations industrielles. Si ce phénomène de concentration s'effectue au cours de la période de croissance, il perdure dans le cadre des restructurations industrielles (Vuillermot, 2009 ; Vanier, 1989 ; Minovez, 2009). Ces concentrations viennent fragiliser les implantations industrielles traditionnelles et rendent vulnérables les territoires à de nouvelles stratégies d'implantations de firmes.

Dans ce cadre, les villes de tradition industrielle semblent aux avant-postes de la globalisation économique. Elles sont frappées par les premiers développements de la division internationale du travail où les industries touchées sont celles à forte intensité de main d'œuvre et où les avantages comparatifs liés aux coûts du travail sont déterminants. Les effets de la globalisation économique et de la restructuration du système fordiste sur ces territoires se traduisent par une phase de décroissance économique. Toutes semblent avoir connues une période de profonde restructuration au cours des décennies 1970-1980 (Plan Urbain, 1994 ; Cheshire, 1993 ; Linnemann et Summers, 1993). Dès lors, comment ces villes se recomposent-elles économiquement ? Quelles sont les conséquences économiques et sociales de la désindustrialisation ?

1.2. Les conséquences économiques de la désindustrialisation : un effondrement économique inégal

Les conséquences économiques de la désindustrialisation sont inégales pour les villes de tradition industrielle. Certaines villes connaissent un développement réussi dans les services, dans la logistique et la haute technologie. C'est le cas de Manchester (Harding, 1997), Glasgow (Cunningham-Sabot, 2007) ou encore Lille (Paris et Stevens, 2000). Cette transformation de leur base économique apparaît liée au phénomène de métropolisation qui touche les plus grandes villes européennes.

Si certaines villes de tradition industrielle semblent connaître un processus de croissance et une reconversion, d'autres villes semblent engluées dans des difficultés structurelles issues de cette période de restructuration économique (Turok et Edge, 1999). Elles semblent être au cœur d'un cercle vicieux dont les effets perdurent. Dans ces territoires, les politiques de reconversion apparaissent produire des effets insatisfaisants : malgré un certain redressement, la croissance dans les services rendus aux entreprises est faible. Si l'emploi croît, c'est avant tout lié au développement des services d'action sociale, d'éducation et de santé. Malgré le très net déclin du secteur industriel traditionnel, il demeure le secteur économique central, illustrant les échecs des stratégies de diversification et de reconversion économique (Tomaney, 1994). Dans le cas de Newcastle, le secteur

des chantiers navals demeure le secteur moteur de l'économie locale, malgré un effondrement économique sans précédent. Dans le cas d'un développement industriel par reconversion vers les secteurs technologiques, ce dernier s'avère insatisfaisant. Il est avant tout lié à l'implantation de firmes transnationales dont l'ancrage n'est pas assuré (Rychen et Zimmerman, 2000). Bien souvent, la décroissance économique se traduit à la fois par un effondrement industriel et une croissance dans le secteur tertiaire relativement lente. Ainsi, à Liverpool, entre 1961 et 1991, l'industrie a perdu 61% de ces emplois tandis que l'activité de services, handicapée par le recul des activités portuaires et des demandes émanant de l'industrie, connaît une croissance très nettement inférieure à la moyenne britannique (Parkinson, 1994).

Au niveau territorial, les recompositions économiques se traduisent par une accentuation des différenciations intra-territoriales dans les villes en décroissance économique (Parkinson, 1994). En effet, la désindustrialisation et l'effondrement économique ne freinent pas la périurbanisation des activités. Cette périurbanisation des activités prend sa source dans la transformation des facteurs de localisation industrielle (Mérenne-Schoumaker, 2008). Plusieurs facteurs répulsifs interviennent pour expliquer cette fragilisation des localisations industrielles internes aux agglomérations (Di Méo, 1989 ; Aydalot, 1984) :

- des effets fonciers (coût et vétusté du parc immobilier intra-urbain par rapport au coût du foncier urbanisable en périphérie) ;
- des effets d'accessibilité liée à la révolution automobile (des sites intra-urbains éloignés des voies les plus rapides et desservis par des rues étroites) ;
- des effets liés à l'intrication entre habitat et activités produisant de nombreuses nuisances pour le voisinage.
- des effets de main d'œuvre dont les coûts augmentent dans les grandes villes ;

Ces différents effets provoquent à la fois une désindustrialisation absolue des tissus urbains agglomérés et une périurbanisation des activités. Cependant, le lien entre désindustrialisation des tissus agglomérés et périurbanisation des activités n'est pas mécanique (Bonneville, 1975). La désindustrialisation des tissus urbains agglomérés se traduit bien souvent par des pertes nettes d'emplois. A travers le processus de relocalisation des activités industrielles à l'échelle de l'agglomération, il s'agit, pour l'entreprise, d'opérer en même temps des gains de productivité qui provoquent une réduction de la masse salariale.

Ainsi, à travers une étude sur l'emploi dans les villes britanniques, I. Turok et N. Edge (1999) soulignent l'existence d'une décroissance de l'emploi très rapide et très forte dans les quartiers anciens et dans les villes-centres. Au sein même des grandes aires urbaines industrielles

britanniques, les contrastes entre croissance et décroissance des activités sont très nettement accentués (Liverpool, Sheffield, Manchester, Glasgow et Birmingham). Si l'emploi décline tendanciellement au niveau des agglomérations, la dynamique de décroissance est d'autant plus accentuée dans les villes-centres que les couronnes périurbaines tendent à concentrer de plus en plus d'emplois. Ces dynamiques illustrent donc :

- le fait que la décroissance globale des territoires de tradition industrielle se traduit par la juxtaposition de situation de croissance et de situations de profondes décroissances ;
- le fait que la désindustrialisation absolue de ces territoires se mêle avec une dynamique de périurbanisation des activités.

Ainsi, les villes de tradition industrielle connaissent des difficultés économiques structurelles se traduisant par une croissance intra-urbaine inégale, « des îlots de croissance » se juxtaposant à des espaces en profonde décroissance (Parkison, 1994), ainsi que par une permanence industrielle paradoxale. En effet, malgré des efforts en termes de diversifications économiques, la « ville sans usines » ne semble pas un horizon réalisable (Tomaney, 1994 ; Beckouche, 1994) pour la ville de tradition industrielle puisque les autres relais de croissance semblent faibles et insatisfaisants.

1.3. Une crise sociale redoublée par un jeu inégal de mobilités résidentielles

Si la désindustrialisation se traduit par un effondrement industriel et économique sans précédent des villes-centres et fragilise les agglomérations, elle ne se réduit pas à une recomposition économique. Elle possède de lourdes implications sociales pour les catégories populaires vivant dans les villes de tradition industrielle et provoque une fragilisation spatiale et démographique du système de peuplement.

A ce titre, les études sur le monde ouvrier et industriel et ses recompositions révèlent les transformations sociales qu'elle induit. Dans ce cadre, nous retenons le concept de désaffiliation développé par Castel (1995 ; 2009) pour illustrer les conséquences de la transformation et des mutations de la société salariale. En effet, la période d'industrialisation a consisté en l'institutionnalisation du salariat et la construction de son système de régulation. La mutation du capitalisme industriel passe, dans ses logiques de production, par une dynamique de ré-individualisation du salarié (Veltz, 2008 ; de Coninck, 2004) et de déstandardisation du travail (Beck, 2001), venant profondément bouleverser le système social salarial.

De cette crise émerge une nouvelle condition sociale : celle de la précarité. Si elle peut être assumée et valorisée comme dans le travail en mode projet, dans le développement de l'emploi dit créatif (Florida, 2002), pour de nombreuses catégories sociales, elle est source de fragilisation. Si la

catégorie des « désaffiliés » que propose Castel est à prendre sans systématisme (Bacqué et Sintomer, 2001), elle révèle cependant la transformation fondamentale de la société par la montée de la précarité, voire d'un précariat. Cette transformation nous semble essentielle à prendre en compte dans le sens où, de forteresses ouvrières, organisées par et pour l'industrie ou l'usine, les villes de tradition industrielle sont au cœur des mutations et des transformations de la classe ouvrière. Le brusque recul de l'industrie vient profondément déstructurer l'ensemble des régulations sociales locales.

En effet, alors que les villes ouvrières et industrielles, et notamment dans « les banlieues rouges » (Bacqué et Sinotmer, 2001), étaient des lieux d'affiliations sociales, économiques et territoriales concomitantes, la crise industrielle et ouvrière provoque des processus pluriels de désaffiliation touchant inégalement la catégorie sociale ouvrière à travers le développement du chômage et de la précarité. Cette désaffiliation se traduit par une hétérogénéisation sociale des villes et des quartiers, liée à une diversification sociale progressive des villes, et à l'affaissement de la catégorie ouvrière par paupérisation et précarisation. A titre d'exemple, dans le cas du quartier Cohennec à Saint-Denis en 2001, le taux de chômage dépasse 20%, seuls 65% des actifs sont en contrat à durée indéterminée, les familles monoparentales sont nombreuses (25%) et 57% des jeunes de moins de 25 ans sont chômeurs. Ainsi, le rapport salarial apparaît nettement fragilisé. La désaffiliation est aussi symbolique : des rapports empreints de dualisme et d'opposition se développent à l'égard de l'Etat et des communes ou des conflits de normes opposent la population jeune du quartier et les autres habitants.

Pendant que le chômage et la précarité augmentent, les villes de tradition industrielle connaissent une perte d'attractivité résidentielle liée aux mobilités résidentielles interrégionales. Mobilités étroitement liées à l'emploi, elles sont socialement sélectives : les catégories sociales supérieures salariées déménagent plus souvent et pour de plus longue distance que les catégories populaires (Baccaïni, 2007). En effet, si les attentes en termes de promotion professionnelle sont fortes pour les PCS supérieures en cas de déménagement de longues distances (Grafmeyer, 1990, 1992 ; Bertaux-Wiame, 2005), cette mobilité apparaît comme un facteur de fragilisation des ressources sociales et économiques des catégories populaires, notamment lorsque l'accession à la propriété a été réalisée (Vignal, 2003). Malgré une croissante injonction à la mobilité résidentielle (Vignal, 2005a), le rôle des ancrages familiaux et résidentiels des catégories populaires explique la faiblesse de leurs mobilités résidentielles de longue distance en dépit des risques de chômage. L'ancrage résidentiel et familial forme une ressource indispensable pour les ménages populaires aux faibles capitaux économiques, notamment dans les chances de retour à l'emploi.

Dès lors, les mobilités résidentielles interrégionales présentent des caractéristiques sociales très marquées. Elles sont le fait bien souvent de jeunes en quête d'insertion professionnelle (Margirier, 2004 ; Dumartin, 2005), notamment de jeunes hommes, diplômés, appartenant à des catégories sociales supérieures. Dans ce cadre, la mobilité de longue distance est un moyen d'assurer son insertion professionnelle tant en termes de salaires, de catégories sociales et de stabilité professionnelle (Perret et Roux, 2004). La réussite de la mobilité résidentielle et professionnelle de longue distance dépend du dynamisme économique de la région d'accueil (Drapier et Jayet, 2002) tandis que le contexte régional détermine les chances d'insertion professionnelle en venant accentuer les effets discriminants des caractéristiques individuelles (Duprey et Gasquet, 2004).

Ces mobilités résidentielles provoquent des déséquilibres résidentiels entre les villes de tradition industrielle et les territoires économiquement dynamiques (Baccaïni, 2007 ; Collet et al., 2011a). Les territoires les plus en difficultés économiquement sont ceux qui souffrent le plus des logiques territoriales des mobilités interrégionales. Ces territoires semblent « *de facto* hors des circuits résidentiels » parce que les flux d'entrées provenant d'une mobilité de longue distance sont faibles alors que leur population, en sortie, apparaît tout aussi mobile que les autres (Collet et al., 2011a, p.4). Dès lors, ces mobilités résidentielles viennent accentuer les effets de la crise sociale en sélectionnant les ménages les plus jeunes, les plus diplômés et les plus favorisés pendant que les ménages les plus en difficultés restent dans la ville (OCDE, 1983 ; Friedrichs, 1993). Elles renforcent ainsi la crise sociale.

En conséquence, les restructurations économiques des villes de tradition industrielle ont de lourdes implications sociales, notamment pour les ouvriers. Elles se traduisent par l'augmentation du chômage, de la précarité, de la pauvreté et par la déstructuration des liens sociaux internes aux catégories populaires. Les ouvriers, alors qu'ils occupaient une place centrale dans la société locale, voient leur situation et leur rôle sociaux se transformer, notamment à cause des difficultés d'insertion professionnelle auxquelles ils font face. Dans ce cadre, les villes de tradition industrielle sont d'autant plus fragilisées qu'un processus de perte d'attractivité résidentielle se fait jour lié aux mobilités interrégionales. Fondées sur des déterminants professionnels, ces mobilités sont socialement sélectives et viennent renforcer la crise sociale en sélectionnant les ménages les plus favorisés tandis que les ménages les plus en difficultés restent dans la ville.

En somme, la désindustrialisation constitue un processus central dans l'explication de la crise cumulative des villes de tradition industrielle. Elle prend sa source dans une perte d'attractivité économique liée à l'émergence de la division internationale du travail provoquant une série de restructurations économiques. Ces restructurations économiques apparaissent avant tout comme une

mise sous tension de l'organisation économique des villes de tradition industrielle et par une permanence paradoxale de l'industrie comme secteur central de l'économie locale. Enfin, elles sont à l'origine d'une crise sociale cumulative des catégories populaires tandis qu'émerge un processus socialement sélectif de perte d'attractivité résidentielle.

2. Périurbanisation paradoxale et décroissance urbaine dans les villes de tradition industrielle : une perte d'attractivité résidentielle locale source d'inégalités socio-spatiales

Malgré les crises sociales et économiques issues de la désindustrialisation, le développement résidentiel des villes de tradition industrielle ne s'est pas enrayé. La périurbanisation tient même une place spécifique dans l'émergence et le développement de la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle (Bontje, 2004 ; Beauregard, 2003 ; 2009). Des liens d'interdépendance existent comme le révèlent D. Riecken et C. Martinez-Fernandez (2011) :

> *"De-industrialization appears to be an important cause of urban shrinkage entailing sprawl thereafter. Urban sprawl can act as a cause of urban population decline and urban decline can also be a cause for urban sprawl. This suggests that sprawl and urban shrinkage can be reinforcing parameters."*

La périurbanisation se définit comme un phénomène d'extension de l'aire d'influence des villes sur leurs couronnes immédiates et sur des espaces discontinus et lointains se traduisant par un développement de l'habitat et une croissance démographique de ces mêmes territoires (Le Jeannic, 1997a, 1997b ; Berger, 2004 ; Cavailhès, 2004). Dans le cas des villes de tradition industrielle aux prises avec des difficultés économiques et sociales structurelles et une perte d'attractivité résidentielle d'échelle régionale, la périurbanisation constitue un processus problématique et paradoxale (2.1.). Provoquant une décroissance démographique inégale des agglomérations, elle active un processus de filtrage socio-spatial local, exacerbant les divisions socio-spatiales (2.2.).

2.1. Un processus de périurbanisation paradoxale : décroissance démographique inégale et perte d'attractivité résidentielle des villes-centres ?

La périurbanisation dans les villes de tradition industrielle apparaît comme problématique et paradoxale parce que la ville-centre décroît. Elle constitue ce que R. Beauregard appelle dans le contexte américain « une urbanisation parasitaire » dans le sens où elle constitue une rupture avec le processus d'urbanisation au profit d'un mouvement de déconcentration des populations (Beauregard, 2006) et se cumule avec une décroissance démographique à l'échelle des plus grandes agglomérations industrielles. Elle témoigne d'une perte d'attractivité résidentielle de la ville-centre puisque le développement périurbain, s'il constitue « un jeu à somme nulle » à l'échelle de

l'agglomération, ce dernier se réalise au détriment des villes-centres (Couch et al., 2005). Comme l'illustrent C. Couch, J. Karecha, H. Nuissl et D. Rink, en 2001, dans les régions métropolitaines de l'Angleterre du Nord-Ouest, malgré des contraintes constamment plus fortes pour encadrer le développement périurbain résidentiel, plus de 40% des nouveaux logements ont été construits en extension périurbaine, et ce, alors que l'ensemble des villes et des aires métropolitaines sont soit en stagnation, soit en décroissance (Couch et al., 2005). Alors qu'une décroissance globale touche les villes du nord-ouest de l'Angleterre entre 1970 et 1990, 60% des nouvelles résidences ont été construites en périphérie. Ainsi, la décroissance urbaine dans les villes industrielles se traduit par une restructuration des aires urbaines par dédensification de la ville-centre. Le processus de décroissance urbaine se traduit par une juxtaposition d'îlots de croissance, les espaces périurbains, et de territoires en décroissance démographique, notamment dans les tissus urbains constitués (Schmidt, 2011).

En France, le phénomène n'apparaît pas patent, même si les espaces périurbains connaissent une croissance démographique et urbaine très rapide par rapport aux pôles urbains centraux (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). La juxtaposition de phénomène de croissance et de décroissance n'apparaît que peu étudiée dans les cas français. Seul le cas stéphanois (Crétin, 1995) illustre une différenciation entre des îlots de croissance et de décroissance puisque l'équilibre démographique de l'agglomération stéphanoise n'est atteint qu'à mesure que l'on élargit la focale territoriale. En outre, la périurbanisation est avant tout vue comme un processus de croissance urbaine (Berger, 1989), malgré un solde migratoire négatif des communes urbaines (Le Jeannic, 1997a ; 1997b ; Bessy-Pietri et Sicamois, 2001). Le schéma d'un départ des populations de la ville-centre vers le périurbain y apparaît trop simpliste (Steinberg, 1991).

2.2. Une périurbanisation socialement sélective, sources de divisions socio-spatiales

Si la périurbanisation est un processus paradoxal provoquant une décroissance démographique inégale des territoires internes aux agglomérations, elle demeure avant tout un processus socialement sélectif, sources de divisions socio-spatiales.

En effet, la périurbanisation prend racine dans le développement de l'accession à la propriété. Les études sur les mobilités résidentielles (Authier et al., 2010) révèle le rôle essentiel de ce parcours résidentiel dans le développement de la périurbanisation. Malgré le début d'une dégradation des conditions d'accession à la propriété pour les ménages français, la fin des années 1970 et le début des années 1980 est surnommée la période de l'accession « à tout prix » (Taffin, 1987). Un modèle semble durablement s'installer : l'achat d'une maison neuve en périurbain par de jeunes couples. Il trouve son origine dans une conjonction de facteurs favorables : l'existence d'aides incitatives

(Boyer, 1987 ; Jalabert et Cartié, 1987) et un faible besoin d'apport financier préalable. Bien que ces facteurs favorables ne durent pas, l'accession périurbaine reprend progressivement à partir de 1995 sous les effets du prêt à taux zéro (Gobillon et Le Blanc, 2005), même si de nouvelles formes d'accession se développent comme l'achat dans l'habitat ancien (Taffin, 1991 ; Bosvieux, 2005).

Cette dynamique résidentielle présente des caractéristiques sociales très marquées. Malgré la complexification du parcours d'accession et de son sens biographique et sociologique, elle demeure étroitement corrélée à un cycle de vie particulier, celui de la mise en ménage et de la constitution du ménage comme cellule familiale (Bonvalet, 1990 ; 1998). Ainsi, en 2002, deux-tiers des accédants récents sont constitués de couples avec enfants (Daubresse, 2003). Enfin, elle est le fait des ménages les plus dotés en capital économique mais aussi de ceux ayant stabilisé leur trajectoire professionnelle (Driant, 2006).

C'est ainsi que la périurbanisation active un processus de filtrage socio-spatial propre à renforcer les divisions socio-spatiales. La théorie du filtrage socio-spatial a été mise en exergue dans les premières études menées par l'Ecole de Chicago. H. Hoyt (1939). Elle montre que le processus de développement résidentiel est socialement sélectif et opère par tri dans l'accès aux logements, notamment lorsqu'il s'effectue par accession à la propriété. H. Hoyt considère la périurbanisation comme une dynamique spatialement sélective de production de l'habitat : « la construction de nouveaux logements dans la périphérie urbaine a permis d'attirer des ménages qui occupaient auparavant des logements anciens du centre-ville. Elle a ainsi contribué à produire une chaîne de mobilité qui a touché tous les groupes sociaux » (Hoyt, 1939, cité dans Forrest et Murrie, 1994, p. 276). A partir de cette théorie, le concept de chaîne de vacance ou de mobilité a été défini. Il constitue un processus de libération de logements lié aux mobilités résidentielles des ménages se résumant ainsi : l'entrée d'un ménage dans un logement va libérer un autre logement, qui sera occupé par un ménage libérant lui-même un logement et ainsi de suite. Chacun des déménagements réalisés par les ménages engagés dans cette chaîne de vacance se situe à l'intersection des logiques et des contraintes résidentielles des groupes sociaux, des effets de structure de l'offre et des marquages sociaux des territoires.

Ces processus de filtrage socio-spatial touchent tous les types de mobilités résidentielles puisqu'elles sont socialement contraintes et déterminées par l'appartenance à des cycles de vie particuliers, à des professions et catégories sociales. Les mobilités résidentielles sélectionnent la frange la plus active, la plus intégrée socialement et économiquement que ce soit dans le cadre de mobilités résidentielles liées à l'emploi (Vignal, 2005b) ou de mobilités résidentielles d'accession à la propriété (Taffin, 1990 ; Driant, 2006).

Si cette sélectivité sociale existe pour une grande majorité des mobilités résidentielles, les effets du filtrage socio-spatial ont été particulièrement mis en exergue dans les études sur la périurbanisation (Berger, 2004 ; 2006). Si le processus de périurbanisation reste faible en termes relatifs dans les mobilités résidentielles des ménages, il joue un rôle essentiel dans l'explication des écarts d'intensité des divisions socio-spatiales dans les aires urbaines françaises (Charlot et al., 2009 : Madoré, 2004). Le cas de la métropole parisienne est en outre bien étudié pour mesurer les conséquences sociales de la périurbanisation (Berger, 2006). La périurbanisation y paraît effacer, au départ, certaines spécialisations sociales préexistantes et constitue un moyen d'ascension sociale pour des ménages ouvriers (ouvriers qualifiés et contremaîtres) pour qui l'accession à la propriété est impossible dans les espaces les plus denses en raison des valeurs foncières. Cependant, au cours du temps, elle conduit à une spécialisation croissante des périphéries, notamment en radicalisant le clivage traditionnel de la région francilienne entre un Ouest valorisé concentrant cadres et professions intermédiaires tandis qu'émerge à l'Est une nouvelle ceinture populaire.

En outre, le processus de périurbanisation, contribue, par ricochet, à l'entrée des ménages populaires précarisés et/ou étrangers dans le parc social, notamment à la fin des années 1970 et au début des années 1980 où une partie des ménages salariés populaires et moyens part de ce parc de logements pour accéder à la propriété notamment sous l'effet d'aides incitatives (Boyer, 1987 ; Jalabert et Cartié, 1987).

Dans ce cadre, les villes de tradition industrielle apparaissent comme des territoires où les clivages sociaux sont exacerbés. Dans les villes décroissantes de tradition industrielle américaines, c'est un processus de ségrégation sociale et ethnique qui émerge de l'intense décroissance démographique des villes-centres (Beauregard, 2003). Detroit constitue un cas emblématique de ce processus (Darden, 2000). Les différences de revenus, les différences ethniques sont extrêmes entre les comtés périurbains et le cœur urbain mais aussi au sein des comtés périurbains. Dans de nombreuses villes décroissantes, un processus similaire a été mis en exergue comme à Baltimore (Hanlon et Vicino, 2007) ou à Camden dans le New-Jersey (Gillette, 2006) où tant la ville-centre que ses espaces périurbains immédiats connaissent une ségrégation sociale et ethnique intense.

Ce processus a été aussi mis en évidence en Europe et en France. Ainsi, P. Petsimeris (1998), dans son étude de la période de restructuration économique des villes de Milan, Gênes et Turin, révèle un processus conjoint de « désurbanisation » et de « ségrégation » croissantes des groupes sociaux et ethniques au sein des espaces intra-urbains. La ségrégation concerne particulièrement les cadres, les professions libérales et les chefs d'entreprises tandis que les populations les plus fragilisées par la crise de désindustrialisation, les ouvriers, se trouvent dans une position ségrégative intermédiaire.

Malgré ces contrastes sociaux existants, il ne se produit pas pour autant une dualisation sociale des villes italiennes à tradition industrielle. En effet, au sein des espaces concentrant le plus les populations de cadres, il se juxtapose des quartiers anciens dégradés concentrant des populations étrangères ou récemment immigrées. Ces populations étrangères et immigrées sont celles qui sont les plus fortement ségréguées. Ainsi, le processus de décroissance n'efface pas les divisions socio-spatiales et tend même à les renforcer et les renouveler, notamment en y ajoutant un critère ethnique. Concernant la France, un processus de division socio-spatiale a été très nettement mis en exergue dans la première couronne de banlieue parisienne (Bacqué et Fol, 1997).

La périurbanisation des villes de tradition industrielle en Europe semble se traduire par la juxtaposition d'îlots de croissance et d'espaces en profond déclin. Elle se définit comme un jeu à somme nulle lié à une perte d'attractivité résidentielle des villes-centres. Ses racines sont à rechercher dans un parcours résidentiel spécifique, celui de l'accession à la propriété, sélectif socio-spatialement. Cette sélectivité socio-spatiale est un facteur de divisions socio-spatiales dans le sens où elle vient fragiliser la cohésion des agglomérations. En effet, les mobilités résidentielles que la périurbanisation provoquent viennent sélectionner les ménages les plus aptes et les plus dotés en capital économique tandis que restent et se concentrent dans les villes-centres les populations fragilisées par la crise née de la désindustrialisation.

3. Une fragilisation cumulative des tissus urbains anciens : le quartier ancien industriel comme emblème du processus de décroissance urbaine ?

Dans ce cadre, les processus de périurbanisation et de désindustrialisation viennent se combiner pour provoquer une crise structurelle des tissus anciens constitués des villes de tradition industrielle. C'est ainsi que l'on passe d'une décroissance économique et démographique à une décroissance urbaine. La désindustrialisation provoque une déstructuration du tissu urbain, créant un cercle vicieux de perte d'attractivité (3.1.) tandis que la périurbanisation provoque une concentration progressive des ménages les plus modestes et les plus en difficultés dans ces quartiers (3.2.).

3.1. Le quartier ancien industriel : un cadre urbain fragilisé par la désindustrialisation

Tout d'abord, l'habitat ancien des villes de tradition industrielle présente certaines caractéristiques communes dans les pays d'ancienne industrialisation. Il apparaît dégradé et dense (Moindrot, 1979 ; Law, 2000 ; Power et al., 2010) et il est marqué par une étroite imbrication des activités et de l'habitat (Mons, 1976 ; 2009) produisant une dégradation de l'environnement et des

risques environnementaux élevés pour les populations locales (Zuindeau et Letombe, 2008 ; Letombe et Zuindeau, 2005).

Cette spécificité de l'habitat de la ville de tradition industrielle prend racine dans son mode de développement (Soja et al., 1983). Les villes de tradition industrielle se constituent au cours de la période de la *ville industrielle capitaliste* caractérisée par la concentration et la prolifération de l'industrie dans de petits ateliers et des bureaux sur des territoires restreints, étroitement imbriqués avec l'habitat. Elle apparaît archétypale dans les villes européennes de la Première Révolution Industrielle et plus particulièrement à Manchester. Cette imbrication est la source d'une conscience de classe ouvrière. La forme urbaine produite est une réponse libérale illustrant des rapports ville/industrie.

En France, le territoire urbain le plus emblématique de la phase de *la ville industrielle capitaliste* demeure la « banlieue rouge ». Ce territoire se développe surtout après l'urbanisation totale du finage communal parisien, postérieurement au Second Empire et plus particulièrement pendant la Belle Epoque (1890-1914) et l'Entre-Deux-Guerres (1918-1939), tandis que la période des Trente Glorieuses est celle de l'amorce d'une restructuration urbaine (Rhein, 1988). Les traits industriels et les paysages urbains essentiels de ces communes se fixent pendant ces deux premières périodes, notamment dans les communes strictement limitrophes de Paris. L'habitat produit y est souvent médiocre et le faible développement immobilier génère des situations de surpeuplement des logements (Magri, 1988). Logé à l'étroit, le confort minimum y fait défaut. La dégradation, l'inconfort, l'insalubrité forment des caractéristiques intrinsèques de ces territoires ouvriers (Duby et Agulhon, 1983).

Cette urbanisation est étroitement liée à l'industrialisation, à tel point que les deux termes apparaissent indissociables (Fontanon, 1988). Les vagues d'industrialisation sont à l'origine même du développement urbain. Aux quatre grandes phases d'industrialisation de la banlieue répondent quatre grandes phases de développement urbain :

- Les implantations industrielles les plus lourdes et les plus polluantes en étroite dépendance avec Paris et ses réseaux de transports (1860-1890), alimentant la fin de l'urbanisation de l'ancienne petite couronne parisienne, annexée sous le Second Empire ;
- Le développement autonome industriel de la banlieue pendant la période de la Belle Epoque, se traduisant par une grande période de développement de l'habitat dans les communes strictement limitrophes de Paris.
- L'Entre-Deux-Guerres et l'hégémonie industrielle de la banlieue rouge : alors que la crise des années 1930 sévit, la banlieue connaît une croissance industrielle et urbaine continue.

L'habitat produit s'y spécialise, notamment avec l'émergence des politiques de développement du logement social, et des lotissements pavillonnaires.

- Les Trente Glorieuses, les prémices d'une restructuration urbaine de grande ampleur avec une diversification économique de la banlieue et un intense renouvellement urbain, notamment sous la forme des *cités*. Cette période de construction de la ville fordiste est considérée comme une des causes centrales de la décroissance urbaine des quartiers anciens ouvriers (Demazière, 1996, 2000b)

Cette morphologie urbaine spécifique est particulièrement fragilisée lors du processus de désindustrialisation des tissus agglomérés (Keeble, 1976 ; Bonneville, 1975). En effet, comme le montre M. Vanier à travers l'exemple de Troyes (1989 ; 1990), le processus de désindustrialisation nécessite un important recyclage foncier. A titre d'exemple, dans le cas troyen, la désindustrialisation a touché 14,5 ha de foncier urbain, principalement dans la première couronne péricentrale de la ville. Si 4,3ha du foncier désindustrialisé ont été recyclés vers un autre usage, notamment résidentiel, ce sont encore 3,6 ha qui sont en friches tandis que le reste a été réhabilité pour une autre activité économique (magasins d'usines). Dans ce cas, la collectivité a su faire face partiellement aux processus de désindustrialisation à travers de nouveaux leviers de développement qui ont atténué la crise. Cette désindustrialisation des tissus agglomérés avait été aussi soulignée dans le cas de Villeurbanne présenté par M. Bonneville (1975) où la plupart des emprises foncières libérées par l'industrie ont été utilisées pour développer du logement. Cependant, lorsque le marché et les collectivités publiques ne peuvent réussir à recycler l'ensemble du foncier industriel libéré par le processus de désindustrialisation, il s'en suit une fragilisation des trames urbaines et une dégradation du cadre de vie (Eldebutte, 2006).

Cette dégradation du cadre de vie accélère le processus de décroissance démographique et accentue le processus de dégradation urbaine et de perception du déclin par l'augmentation de la vacance, la fermeture des commerces. L'habitat est au cœur de difficultés structurelles propres à former un cercle vicieux de perte d'attractivité. Dans le cas britannique, les quartiers deviennent marqués par un « abandon urbain » se traduisant par une vacance importante, une valeur foncière décroissante, une réduction tendancielle de la demande, notamment dans les franges appartenant à des bailleurs sociaux, tandis que demeurent dans les quartiers les personnes les plus défavorisées (Power et Mumford, 1999). Au-delà de ces cas britanniques, un processus relativement similaire a été décrit par E. Lükte-Daldrup (2003) à partir du cas de Leipzig qu'il théorise comme une « perforation urbaine ».

Ce processus de déstructuration des tissus urbains anciens a été partiellement renforcé par les politiques nationales de restructurations urbaines touchant la plupart des pays européens au cours de la période de croissance de l'après-guerre (1950-1970) (Power et al., 2010 ; Law, 2000). Principalement au Royaume-Uni et en France, avec l'appui de politiques nationales, les collectivités engagent des opérations de restructurations urbaines lourdes à travers la démolition de certaines parties de leurs quartiers anciens produits au cours du XIXème siècle. Outre ces rénovations, des développements urbains périphériques, sous la forme de grands ensembles de logements sociaux, sont produits en France. Bien souvent, ce processus de rénovation urbaine s'est traduit par le remplacement de cet habitat ancien par un habitat construit de manière rapide et industrielle. Cette période de rénovation et de construction urbaine périphérique est à l'origine d'un premier processus de décroissance démographique des villes-centres parce que l'offre nouvelle de logements au confort plus important entre en concurrence avec une offre ancienne et dégradée. A cela s'ajoutent les politiques d'accession à la propriété, venant provoquer le départ des populations solvables à la fois des quartiers anciens et des grands ensembles développés pendant les Trentes Glorieuses.

Ainsi, dans les villes britanniques et françaises, il semble qu'un lien existe entre la perte d'attractivité des villes-centres, les politiques urbaines développées par les Etats et le processus de décroissance démographique. Comme l'affirme C. Law à partir du cas de Manchester: « It is possible to argue that housing policies have exacerbated the problems of the inner city. The emphasis on owner-occupation and housing as investment has favoured the outer suburbs as owners perceive housing there to be of a higher quality, the physical and social environment to be better and the likely return on investment to be higher. ». (Law, 2000, p. 126).

Cependant, en France, ce constat doit être nuancé parce que la fragilisation des trames urbaines, la vacance et la décroissance démographique n'apparaissent que dans les premières études sur l'habitat ancien effectuées lors des lancements des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Ces études soulignent l'existence d'un processus de déclin et de perte d'attractivité des quartiers anciens français et insistent sur le caractère très dégradé de l'offre de logements, le déclin des fonctions commerciales ainsi qu'une baisse tendancielle de la population (Joly, 1983 ; Bonneville, 1985 ; Tomas, 1985 ; Aballéa, 1983, 1987 ; Authier, 1993 ; 1995 ; 1997). Cependant, ces études se focalisent sur des tissus urbains centraux et non sur des quartiers anciens industriels et se tarissent à partir du milieu des années 1980. Rares sont les travaux à en faire leur objet d'étude. A cet égard, le travail d'A. Collet (2008) sur le Bas-Montreuil retient notre attention. Il révèle l'existence de processus de décroissance prononcé dans les quartiers anciens industriels de longue durée pouvant s'assimiler à un processus de décroissance urbaine et identifie trois crises conjointes expliquant le processus de décroissance :

- une crise industrielle, provoquant une baisse de 50% des emplois industriels entre 1975 et 1982 ;
- une crise démographique avec une baisse de 10% de la population du quartier au cours de la même période ;
- une crise urbaine avec la multiplication de la vacance et des friches, renforcée par l'adoption d'outils de planification urbaine coercitifs limitant le changement d'usage des sites industriels.

Ainsi, il semble que les quartiers anciens français connaissent un processus de décroissance urbaine en partie enrayé, notamment en lien avec la politique nationale d'amélioration de l'habitat. Comme le souligne A. Bourdin dès le début des années 1980 (1984), cette politique provoque des effets significatifs très rapides tant d'un point de vue urbain que social dans les secteurs sauvegardés et les quartiers couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Les outils mis en œuvre à partir de la fin des années 1960 provoquent, par leurs effets, une certaine invisibilité des problématiques des quartiers anciens des villes de tradition industrielle, d'autant plus qu'elles demeurent noyées face aux problèmes des grands ensembles de logements sociaux (Marpsat et Champion, 1996).

Si les quartiers anciens des villes de tradition industrielle présentent une forme urbaine fragilisée par la crise de désindustrialisation, ce processus semble caché, voire silencieux dans le cadre français. Les études de cas internationales soulignent l'existence d'un processus structurel de perte d'attractivité de ces tissus urbains spécifiques où la vacance, la dégradation du cadre urbain limitent les réinvestissements tandis qu'elles accroissent la décroissance démographique du territoire. Ce processus semble systémique propre à engendrer son propre cercle vicieux de décroissance urbaine. L'enjeu de notre recherche est de voir dans quelle mesure ce cercle vicieux de décroissance urbaine existe dans les quartiers anciens industriels français.

3.2. Le quartier ancien des villes de tradition industrielle : une « aire résidentielle » précarisée

A cette crise urbaine répondent une concentration et une accentuation de la crise sociale dans les quartiers anciens. En effet, le quartier ancien industriel, en tant « qu'aire résidentielle spécifique ouvrière » (Coing, 1966), se trouve fragilisé par le processus de filtrage socio-spatial. Il devient un quartier de crise sociale.

Le quartier ancien est un produit historique marqué par le peuplement ouvrier. Au moment de la conceptualisation du quartier, il est défini dans les études sociologiques les plus anciennes en fonction de son caractère populaire et ouvrier. Pour P-H. Chombart de Lauwe (1965, p.23), les

quartiers « n'existent réellement que dans des secteurs où les niveaux de vie sont bas. Dans les secteurs riches, les habitants parlent d'un quartier qui a une vitalité très faible et des dimensions beaucoup plus grandes. ». C'est avant tout un espace marqué par un peuplement populaire, et plus particulièrement ouvrier. Cette caractérisation s'explique par le mode de sociabilité et d'appropriation des catégories populaires, fait d'ancrages et d'usages commerciaux et sociaux fondés sur la proximité. Ces travaux, fondés sur des enquêtes monographiques, révèlent l'intensité des liens sociaux existants dans les quartiers anciens populaires. L'ouvrage de M. De Certeau, de L. Giard et P. Mayol (De Certeau, 1994), sur le quartier de la Croix-Rousse, met à jour les pratiques sociales des habitants, les modes de rencontres, d'appropriation, de contrôle social qui s'y exercent. Le quartier ancien apparaît comme un microcosme fondé sur la convenance et la reconnaissance. Cet ouvrage se rapproche en cela de l'étude d'H. Coing réalisé sur un îlot dans le XIIIème arrondissement de Paris (Coing, 1966).

Ces analyses ne peuvent être réalisées qu'en raison du caractère prééminent du peuplement populaire ou ouvrier dans ces quartiers. En effet, la concentration de mêmes catégories de population apparaît comme un préalable à l'émergence de ces codes sociaux, de cette convenance non verbale que décrit P. Mayol dans les usages commerciaux de la Croix-Rousse. Pour reprendre les termes d'Y. Lequin (1982) sur les rapports existants entre les villes et les ouvriers au cours du XIXème et du XXème siècle, « la naissance d'une conscience et d'action collectives passe par le préalable d'une séparation physique qui prolonge, transfigure ou suscite le particularisme des conduites, donc l'originalité et la spécificité culturelles. » A l'inverse, les situations de mixité sociale, telles que celles décrites par J-C. Chamboredon et M. Lemaire (1970), apparaissent des freins à la construction de solidarités et à l'émergence d'une conscience de classe propre à pouvoir infiltrer et réguler l'ensemble du champ social.

Le quartier ancien est à la fois une aire résidentielle spécifique et un lieu porteur d'identité sociale et locale. A cet égard, les quartiers anciens des villes de tradition industrielle connaissent un renforcement de leur profil ouvrier. Comme l'illustre le processus du peuplement et d'industrialisation/urbanisation de la banlieue parisienne, le quartier ancien des villes industrielles est archétypal de la naissance d'une identité locale et sociale ouvrière (Fourcaut, 1986, 1988, 2007). La banlieue rouge, en limite de Paris, forme un vaste ensemble de communes ouvrières et populaires. De cette concentration de catégories sociales populaires, il se traduit une identité sociale, politique et locale spécifique dont l'élément le plus emblématique réside dans des mœurs politiques différenciées du reste de l'agglomération parisienne. C'est ainsi que ces communes élisent massivement des maires, des conseillers généraux, des députés communistes à partir des années 1920 jusqu'aux années 1980. Cette affiliation politique perdure encore dans certaines communes de

Seine-Saint-Denis. D'une manière générale, cette identité sociale se retrouve dans les villes marquées par l'industrie, comme à Turin (Jalla, 1982) ou à Saint-Chamond (Acampo, 1982).

Dans ce cadre, les effets de la crise de désindustrialisation ont des effets silencieux mais réels sur les quartiers anciens industriels. En France, le processus de crise sociale des quartiers anciens industriels apparaît peu développé et marqué au préalable par la question de la gentrification. En effet, la crise sociale n'apparaît pas et la recherche scientifique met avant une arrivée tendancielle de « nouvelles couches moyennes » dans ces quartiers (Bidou-Zacahriasen, 1984), traduite progressivement par le concept de gentrification. Cette transformation sociale demeure au cœur de l'analyse de la transformation des quartiers anciens. Les études de J-Y. Authier (1995 ; 1997) sur le quartier Saint-Georges à Lyon témoignent du regard spécifique porté sur le quartier ancien. S'il a été populaire, s'il a connu une phase de décroissance urbaine, le quartier ancien est devenu progressivement un espace où se développent de nouveaux rapports sociaux, notamment sous la forme de processus de micro-ségrégations et de gentrification. La thématique de la gentrification tend à devenir le prisme à travers lequel le quartier ancien est étudié en France, témoignant d'un relatif silence quant aux processus de paupérisation pouvant les concerner (Bidou-Zachariasen, 2003 ; Veschambre, 2005 ; Semmoud, 2005, 2009 ; Clerval, 2008).

D'autres perspectives de recherches demeurent toutefois sur les quartiers anciens, notamment sur le caractère immigré du quartier ancien (Toubon et Messamah, 1990 ; Jedynak, 1990 ; Simon, 1997, 2000) ou sur la persistance de l'insalubrité (Lévy-Vroelant, 2005, 2007 ; Faure et al., 2006). Cette thématique de recherche révèle l'existence de quartiers anciens offrant des conditions de logements dégradés, paupérisés mais dont la principale caractéristique est celle de former progressivement des centralités immigrées, voire des « enclaves économiques ethniques » (Préteceille, 1997), comme l'atteste le travail de M. Omhovère sur le quartier Gambetta de Montpellier (Omhovère, 2011). Le regroupement des populations immigrées est étroitement lié à des effets structurels du parc de logements et des marchés immobiliers : ce sont des facteurs tels que les faibles prix de l'immobilier liés à la dégradation du bâti ainsi que des discriminations à l'entrée des quartiers et des logements qui expliquent la formation de ces espaces. C'est avant tout en raison de leur positionnement marginal dans le fonctionnement des parcs de logements que ces quartiers se constituent comme des quartiers paupérisés et/ou immigrés. Pour les ménages récemment immigrés, le logement constitue un des problèmes principaux (Jedynak, 1990). En effet, les ménages récemment immigrés doivent accepter des situations souvent irrégulières au point de vue du droit des locataires tandis qu'ils accèdent aux franges les plus dégradées des parcs de logements. Les quartiers anciens immigrés apparaissent comme des espaces de résistance, des freins au processus de gentrification, marqués par des conflits de normes et d'appropriations des espaces publics et des commerces

(Bacqué et Fijalkow, 2006). A. Clerval (2010) parle de la centralité immigrée comme un « môle de résistance » du processus de gentrification parisien. Au-delà, les travaux sur l'habitat indigne (Faure et al., 2006) soulignent l'existence de quartiers anciens marqués par une très forte dégradation des logements anciens et une intense concentration des ménages précarisés et/ou immigrés. Plusieurs profils de ménages apparaissent particulièrement concernés :

- Les travailleurs migrants isolés, notamment vivant de faibles retraites ouvrières ;
- Les ménages issus des dernières vagues d'immigration ;
- Les ménages contraints par des filières « immigration-emploi-logement », notamment chez certaines minorités comme les Chinois et les Turcs ;
- Les ménages populaires en accession à la propriété ;
- Les femmes seules avec enfants appartenant à des milieux populaires.

Si ces études françaises révèlent l'existence de conditions de logements dégradées pour des ménages modestes et/ou immigrés, elles ne permettent pas de voir spécifiquement les évolutions sociologiques des villes de tradition industrielle, ni les effets de la décroissance économique sur ces territoires.

La littérature scientifique internationale permet de voir sommairement leurs évolutions sociales. Plusieurs études retiennent notre attention. La première est celle d'A. Power et de K. Mumford réalisée sur quatre quartiers anciens de Manchester et Newcastle (1999). En 1998, les constats sur le peuplement de ces quartiers sont les suivants :

- La population y a été décroissante (entre -48% et -39%) entre 1971 et 1996 ;
- La population est demeurée très majoritairement ouvrière et n'a pas connu d'augmentation de la diversité ethnique. Au contraire, la part de ménages issus de l'immigration est plus faible que celle de l'agglomération. Les auteurs soulignent le fait que "the four inner areas were all traditional working class neighborhoods linked to the heavy manufacturing of the earlier growth eras".
- Près de 50% de la population des quartiers est en dehors du marché du travail et d'un processus de formation ;
- Le taux de chômage, très élevé, touche massivement les hommes et dans une proportion deux fois moindre les femmes. Entre 20 et 45% des hommes sont au chômage dans ces quartiers dont entre 70 et 82% sont des ouvriers.
- Les familles sont déstructurées : plus d'un tiers d'entre elles sont des familles monoparentales.

Ainsi, les effets de la désindustrialisation se traduisent par une fragilisation massive de la population en place et par une concentration progressive des plus pauvres dans ces quartiers. Cette étude témoigne d'une accentuation de la crise sociale dans les villes-centres britanniques et plus particulièrement dans les quartiers les plus anciens. Il ne semble pas y voir un processus de diversification ethnique. La désindustrialisation provoque avant tout un départ de population solvable tandis que restent dans les quartiers les populations ouvrières les plus précarisées.

La seconde étude retenant notre attention a été réalisée sur la ville de Duisbourg (Kohler, 2001) dont le développement a été étroitement lié à la sidérurgie et plus particulièrement à l'entreprise Thyssen. La crise sociale liée à la désindustrialisation se traduit par l'émergence d'un dispositif spécifique de division socio-spatiale dans lequel le quartier ancien industriel joue un rôle central. Les cités industrielles construites par les *Konzerne* sidérurgiques sont celles où les difficultés sociales sont les plus concentrées et les plus intenses. Si ces cités industrielles demeurent ouvrières (entre 65 et 80% de la population active est ouvrière), le dispositif de ségrégation sociale apparaît très nettement ethnicisé. Les quartiers les plus ouvriers, les plus précarisés sont des ensembles urbains anciens très dégradés où les populations étrangères représentent entre 25% et 50% de la population totale. Ce peuplement est lié à la fois à un « désinvestissement général » de la part des collectivités mais aussi au fait que « la détérioration économique (…) aboutit à une augmentation de la demande de logements bon marché. Or, les logements ouvriers ont toujours bénéficié de loyers très faibles, les rendant très attractifs pour des ménages disposant de faibles revenus. ». La population étrangère étant la plus précarisée en raison de son appartenance massive à la catégorie ouvrière, cela favorise l'émergence d'une division socio-spatiale. En outre, l'augmentation de la séparation ethnique est renforcée par le départ de population allemande dans les territoires extérieurs à l'agglomération tandis que la population étrangère se maintient, voire augmente par solde migratoire et par solde naturel. Si les cités ouvrières tendent à devenir des « enclaves ethniques », D. Kohler souligne que « le problème est moins celui d'une marginalisation de la population turque que le processus accéléré de précarisation d'une frange de population ouvrière ». Ainsi, les effets de la crise sociale de désindustrialisation se manifestent à la fois par une accentuation des contrastes internes, des processus de divisions socio-spatiales et par une dislocation de l'agglomération industrielle.

En somme, le quartier ancien industriel présente une série de fragilisation étroitement issu du processus de désindustrialisation et de filtrage socio-spatial provoqué par la périurbanisation. Ces fragilités multidimensionnelles sont le témoin d'un processus de décroissance urbaine spatialement inégal. Le quartier ancien industriel devient l'emblème du processus de décroissance urbaine des villes de tradition industrielle dans le sens où il est marqué par une dégradation auto-entretenue du cadre

urbain liée à la désindustrialisation et par une concentration socio-spatiale de populations en difficultés liée au filtrage socio-spatial issu de la périurbanisation. Si le processus apparaît silencieux en France, il demeure patent dans les autres pays européens. Il restera à en caractériser les formes et les processus dans le cas des villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne.

4. Hypothèses et méthodologies retenues

Au regard de cette revue de littérature, nous retenons comme hypothèse que les villes de tradition industrielle sont aux prises avec un processus de décroissance urbaine issu d'une perte d'attractivité économique et résidentielle. En effet, la désindustrialisation est un processus de fragilisation économique issu de la globalisation économique. Cette dernière tend à laminer l'ancrage territorial industriel préexistant au profit d'autres territoires grâce à une série d'avantages comparatifs en termes de coût de main d'œuvre. Les recompositions induites par la désindustrialisation ne permettent que rarement une reconversion économique. Au contraire, une dépendance perdure par rapport aux anciens secteurs économiques moteurs (Tomaney, 1994) tandis qu'une différenciation territoriale croissante s'affirme (Turok et Edge, 1999). Socialement, elle se traduit à la fois par une fragilisation et une marginalisation des catégories populaires et par l'expression d'une perte d'attractivité résidentielle socialement sélective d'échelle régionale. Cette crise sociale et cette perte d'attractivité résidentielle d'échelle régionale est redoublée par un processus de périurbanisation paradoxale, renforçant la perte d'attractivité résidentielle des villes-centres et exacerbant les divisions socio-spatiales. En effet, mû par un parcours résidentiel d'accession à la propriété, la périurbanisation sélectionne les ménages les plus aptes et les plus dotés en capitaux sociaux et économiques (Driant, 2006). Cette sélectivité sociale provoque un filtrage socio-spatial se traduisant par un accroissement des divisions socio-spatiales. Les conséquences de ces deux processus combinés résident dans une crise urbaine cumulative des villes-centres et des quartiers d'émanation industrielle, espaces en profonde décroissance démographique et de crise sociale.

Afin de valider ce système d'hypothèses, nous proposons une démarche fondée sur une approche temporelle de longue durée (4.1.) et une approche dynamique (4.2.), notamment dans un objectif de mise en exergue du processus de divisions socio-spatiales au cœur du processus de décroissance urbaine. Dans un dernier temps, nous proposons une démarche spécifique pour analyser les évolutions urbaines des quartiers anciens industriels (4.3.), combinant l'approche historique et dynamique.

4.1. Une analyse temporelle de la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle : mettre en exergue la bifurcation que constitue la décroissance

Les villes décroissantes étant caractérisées par une « bifurcation » dans leur système de peuplement et d'organisation territoriale, nous souhaitons développer une analyse longue des trajectoires de décroissance urbaine des trois territoires étudiés (Beauregard, 2009). Effectuée à l'échelle des agglomérations, il s'agit de recomposer les trajectoires d'évolutions économiques, démographiques et sociales des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise. Cette recomposition des trajectoires temporelles se fondera sur l'analyse des données harmonisées du recensement général de la population entre 1968 et 2008 à l'échelle communale.

4.1.1. Analyse temporelle de la désindustrialisation

Afin de caractériser le processus de désindustrialisation et ses conséquences sociales et spatiales, plusieurs calculs sont mobilisés. A partir des géographies internes des territoires issues des documents de planification, nous comparons les évolutions des territoires à travers deux indices (document 1) :

- L'indice corrigé de concentration ;
- L'indice de spécialisation.

Cette série d'indices doit nous permettre de mettre en exergue les recompositions territoriales induites par la désindustrialisation. L'indice de concentration permet de mesurer le processus de desserrement de l'emploi dans l'agglomération. Plus l'indice est élevé, plus l'emploi est concentré spatialement dans quelques communes. Si l'on ne peut pas interpréter objectivement la valeur en tant que telle, l'interprétation de son évolution est tout à fait réalisable (Gilli, 2005). Appliqué aux secteurs économiques et aux emplois par PCS, il permet de voir comment évolue la géographie de l'emploi dans l'agglomération. L'indice de spécialisation est calculé d'une part par rapport aux aires urbaines françaises de plus de 200 000 habitants et d'autre part entre chacun des territoires de l'agglomération. Il s'agit de mesurer l'existence de spécialisation économique des territoires étudiés par rapport aux autres villes du territoire national mais aussi de caractériser les différenciations intra-urbaines existantes entre les territoires de l'agglomération. Cet indice de spécialisation sera aussi conduit pour analyser les évolutions sociales de la géographie résidentielle des agglomérations sur le temps long.

Document 1 : Les indices de concentration et de spécialisation

L'indice de concentration est établi sur la base des indices d'Herfindahl. Cet indice est calculé pour le secteur i dont l'emploi s'écrit x_i :

$$H_i = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{x_{i;k}}{x_i}\right)^2 \quad k \text{ indexant les communes}$$

L'indice corrigé de concentration G_i permet de tenir compte de l'évolution de la concentration de l'ensemble des emplois dans le territoire. Il se construit en rapportant l'indice sectoriel H_i à l'indice observé sur l'ensemble de l'emploi H_I :

$$G_i = \frac{H_i - H_I}{1 - H_I}$$

Un secteur dont l'indice corrigé de concentration est négatif témoigne d'un secteur dont l'emploi est plus faiblement concentré spatialement que l'emploi total. A l'inverse, un indice plus élevé signifiera que le secteur est plus concentré spatialement que l'emploi total.

L'indice de spécialisation est calculé en rapportant la part de ce secteur dans une commune ou un pôle Z_k à la part de ce secteur dans l'ensemble du territoire Z_R soit :

$$I = \frac{Z_k}{Z_R}$$

Une commune ou un territoire est dit spécialisé si l'indice est supérieur à la moyenne (non pondérée) constatée sur l'ensemble des autres pôles augmentée de deux écarts-types. A l'inverse, un territoire est caractérisé par la faiblesse d'un secteur si l'indice est inférieur à la moyenne (non pondérée) diminuée de deux écarts-types.

Source : Y. MIOT, 2012 d'après F. GILLI, 2005, p. 11.

Nous nous fondons sur des données pour l'emploi au lieu de travail et l'activité des résidents. Les données permettent d'étudier la recomposition des pôles d'emplois et les transformations structurelles de la population active. Nous retiendrons quatre PCS (ouvriers, employés, professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles) car une partie des emplois industriels a pu basculer dans la catégorie « employés » sous les effets de l'externalisation et dans les catégories professions intermédiaires et cadres, grâce à la montée progressive des qualifications.

En outre, nous compléterons cette analyse avec un travail sur les fonctions de l'emploi au lieu de travail de 1982 à 2007. Bien que ne couvrant pas l'ensemble de la période, cette analyse statistique

nous permet de voir l'évolution respective des emplois de fabrication et des services rendus aux entreprises aux côtés des services à la population (document 2). Elle permet enfin de mesurer la croissance des emplois métropolitains supérieurs dont le développement est important numériquement dans les villes françaises mais aussi stratégique.

Document 2 : Définition des fonctions économiques de l'emploi au lieu de travail

Fonctions économiques des territoires	
Fabrication	Emplois de fabrication
Services rendus aux entreprises	Emplois liés aux fonctions de commerces inter-entreprises, de conception-recherche, de gestion, de prestations intellectuelles
Services rendus à la population	Emplois liés aux fonctions de santé, action sociale, de services de proximité, de distribution, de culture-loisirs, d'éducation-formation et d'administration
Autres	Emplois liés aux fonctions de BTP, d'entretien-réparation et de logistique
Emplois métropolitains supérieurs	Emplois de coordination et d'encadrement des fonctions de commerces inter-entreprises, de culture-loisirs, de conception-recherche, de gestion et de prestations intellectuelles

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2010, Analyse des données fonctionnelles des communes de 1982 à 2007

4.1.2. Analyse temporelle de la perte d'attractivité résidentielle des agglomérations

Afin d'étudier les formes prises par la perte d'attractivité résidentielle des agglomérations (périurbanisation et départ des populations actives dans le cadre d'une mobilité régionale), nous mettrons en exergue les dynamiques de croissance et de décroissance démographiques des agglomérations entre 1968 et 2008 à partir de trois analyses complémentaires:

- une analyse des trajectoires temporelles et spatiales de l'évolution de la population ;
- une analyse des trajectoires temporelles et spatiales d'évolution du nombre de résidences principales ;
- la reconstitution des composantes de la variation annuelle de la population dans le temps et dans l'espace.

Ces trois analyses ont pour objectif de dresser la géographie de la croissance et de la décroissance démographiques au sein des agglomérations étudiées. Pour cela, nous mesurons les positions relatives des territoires au cours de la période d'étude à travers la réalisation d'un indice de croissance de la population où les données d'évolutions sont ramenées à 100 en 1968 afin d'assurer une comparaison entre territoires.

Enfin, nous reconstituons les composantes de la variation annuelle de la population entre 1968 et 2008 en dissociant les soldes migratoires des soldes naturels. Il s'agit de voir dans quelle mesure la décroissance démographique affectant ces territoires est liée à un départ de populations plus qu'à

un affaiblissement démographique. Cela permet d'infirmer le rôle de la chute de la natalité dans la baisse de la population affectant ces territoires et de rendre visible certains phénomènes de perte d'attractivité sans pour autant dresser *a priori* les facteurs explicatifs.

4.2. Analyse dynamique des systèmes de peuplement des agglomérations : mettre en exergue et expliquer le processus de divisions socio-spatiales

A partir de cette analyse historique du processus de fragilisation des agglomérations, nous nous proposons d'effectuer une analyse dynamique du processus de peuplement des agglomérations (Lévy, 1998 ; 2003). Il s'agit de rendre compte des rôles des différents facteurs explicatifs de la décroissance démographique dans le processus d'accroissement des divisions socio-spatiales. Elle s'appuie sur une lecture des données du dernier Recensement Général de la Population et des fichiers « Individus » de l'INSEE et notamment les fichiers « Migrations Résidentielles ».

La démarche s'appuie en premier lieu sur une analyse du peuplement des agglomérations qui dépassent la mesure traditionnelle des divisions socio-spatiales à partir de la répartition géographique des professions et catégories sociales. En effet, cette catégorisation apparaît de plus en plus inadaptée pour mettre en exergue les différenciations sociales en raison de la pluralisation des professions (Rhein, 1994 ; Préteceille, 2006) et de la déstructuration de la société salariale (Castel, 1995). Ainsi, pour la mesure des divisions socio-spatiales dans la métropole parisienne, E. Préteceille s'appuie sur une décomposition des professions et catégories sociales (PCS) en 31 professions à l'échelle de l'IRIS 2000. Au-delà de cette prise en considération des PCS détaillées, il choisit de prendre en compte les conditions d'accès à l'emploi de chaque PCS pour réaliser sa typologie (les chômeurs, les intérimaires, les contrats à durée déterminée, les contrats aidés). Ce faisant, il évite une catégorisation sociale trop sommaire et dresse un état des lieux des différenciations sociales. En outre, dans les dernières mesures qu'il réalise, il intègre une dimension ethnique (Préteceille, 2009).

Cependant, cette démarche ne prend pas en compte le rôle de l'habitat dans les formes de peuplement territorial alors que celui-ci joue un rôle non négligeable dans la construction des divisions socio-spatiales. Le concept de peuplement, développé par J-P. Lévy (1998 ; 2003) permet d'aborder cette dimension. En s'inscrivant à la fois dans le cadre de l'écologie urbaine et dans celui de la morphologie urbaine (Roncayolo, 1996), il s'agit de considérer l'habitat comme « l'organisation socio-territoriale d'un parc immobilier et de la mobilité résidentielle qui lui est associée » (Lévy, 2003, p. 366). Cette organisation s'analyse comme une structure construite par les positions socio-résidentielles des logements et celles des ménages évoluant dans l'espace étudié (Lévy, 1998). Cette optique de recherche pose le peuplement comme un champ d'interrelations entre les types d'habitat

et les types de ménages (Lévy, 1992). Elle met au cœur de son projet de recherche la mise en exergue des effets des filtrages socio-spatiaux, notamment en s'appuyant sur l'étude des chaînes de vacance de logements (Bourne, 1981).

Cette théorie prend appui sur les déterminants des mobilités résidentielles. Ces derniers, nombreux, se conjuguent selon les individus et les groupes sociaux (Authier et al., 2010). Ils peuvent être :

- professionnels (Baccaïni, 1992), notamment chez les jeunes en insertion professionnelle (Margirier, 2004 ; Dumartin, 1995), chez des ménages connaissant une période de chômage (Vignal, 2003, 2010), mais aussi afin d'adapter la distance séparant son lieu de vie de son lieu de travail (Baccaïni, 2002 ; Berger et Beaucire, 2002) ;
- familiaux (Bonvalet et Gotman, 1993 ; Bonvalet et al., 1999), notamment en fonction de solidarités intergénérationnelles dans l'accès au logement (Bonvalet, 1991), dans l'accès à l'emploi (Vignal, 2010) et dans l'organisation de la vie familiale (Bonvalet, 2005) ou liés à la transmission de dispositions résidentielles en termes de statuts d'occupation (Bonvalet, 1993 ; Grafmeyer, 1993) ;
- en fonction d'un projet résidentiel comme l'accession à la propriété (Taffin, 1987 ; Lelièvre, 1990 ; Driant, 2006) ;
- liés à des cycles démographiques, comme l'entrée dans la vie d'adulte (Galland, 1995 ; Bozon et Villeneuve-Golkap, 1995 ; Clément, 2002), les divorces et les recompositions familiales (De Singly, 1997 ; Martin, 1998 ; Festy, 1990) ou lors de la retraite (Christel, 2006 ; Cribier et Kych, 1992).

Au-delà de ces déterminants, la démarche insiste sur les effets de structure de l'offre de logements constitutifs de l'espace socio-résidentiel (l'organisation des positions socio-résidentielles des logements). En effet, la présence de quartiers de maisons individuelles en accession à la propriété ou d'anciennes zones à urbaniser en priorité composées quasi-exclusivement de logements sociaux influent sur les concentrations socio-spatiales (Vieillard-Baron, 2011). Ainsi, l'accès au logement social est lié à des conditions de revenus provoquant *de facto* un filtrage social à l'entrée. Il constitue, au niveau local et national, le parc d'accueil principal des ménages à bas revenus (Driant, 2004). De même, certains parcs locatifs privés dégradés peuvent aussi jouer un rôle dans l'accueil de populations immigrées et/ou modestes (Faure et al., 2006 ; Jedynak, 1990).

Si les statuts d'occupation et la structure locale de l'offre de logements jouent un rôle dans la distribution socio-spatiale des territoires, ce sont les marquages sociaux locaux des offres qui s'avèrent les plus discriminants pour expliquer la configuration de l'espace socio-résidentiel local. Ces marquages, conditionnés par les prix, fonctionnent comme des barrières à l'accès à certaines franges

du parc, notamment les plus valorisées. Dans l'ensemble des grandes villes, il existe des beaux quartiers (Mansuy et Marpsat, 1991) fondés sur l'exclusivité sociale (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1992), des ensembles de logements dévalorisés, et des parcs de logements intermédiaires. A cet égard, J-P. Lévy (1992, 2003) révèle une triple fonction résidentielle des parcs de logements : une fonction d'accueil, de transit et de fin d'itinéraire résidentiel. Derrière cette triple fonction, il fait émerger, à travers des contextes locaux différents, (Roubaix, Aubervilliers, le département de Seine-Saint-Denis) des configurations locales très différenciées dans les marquages sociaux des parcs de logements. Les marquages sociaux sont accentués par les aires résidentielles auxquelles appartient la commune : si un parc de logements peu valorisé à un niveau macro-territorial se situe dans une commune globalement favorisée, ce parc a tendance à posséder un statut socio-résidentiel plus élevé.

La division socio-spatiale au prisme des dynamiques de peuplement apparaît à la croisée de multiples dimensions, parmi lesquelles l'habitat et les positions sociales des groupes sociaux jouent des rôles déterminants. Afin de prendre en compte ces dimensions, nous mettrons d'abord en évidence les formes de la division socio-spatiale des agglomérations (4.2.1.), pour ensuite analyser les mobilités résidentielles socialement contraintes des ménages (4.2.2.).

4.2.1. La mise en évidence des divisions socio-spatiales

Afin de définir l'occupation socio-résidentielle des quartiers et des communes, nous optons pour une méthode en deux temps. Il s'agit d'abord de caractériser les divisions socio-spatiales des agglomérations étudiées à travers le calcul de l'indice de ségrégation de Duncan[3] (1955) pour sept caractéristiques sociales (fig.7). Il prend comme échelle statistique les IRIS pour les communes de plus de 5 000 habitants et les communes pour les territoires de taille inférieure. Dans un objectif de caractérisation et de comparaison, cet indice sera calculé conjointement sur les 41 aires urbaines provinciales de plus de 200 000 habitants et les trois territoires étudiés.

Figure 7 : Données utilisées pour le calcul de l'indice de ségrégation

Données Sociales		
N°	*Nom*	*Définition*
1	Précaires	Nombre de personnes en emploi en CDD, intérim, contrats aidés et temps partiel dans la population active occupée de 15-64 ans
2	Chômeurs	Nombre de personnes au chômage (sens INSEE) dans la population active de 15-64 ans
3	Cadres	Nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active
4	Prof. intermédiaires	Nombre de professions intermédiaires dans la population active
5	Employés	Nombre d'employés dans la population active
6	Ouvriers	Nombre d'ouvriers dans la population active
7	Immigrés	Nombre de personnes ayant acquis ou non la nationalité française nées à l'étranger

[3] Il s'agit de mesurer l'intensité des distances spatiales entre groupes sociaux de la manière la plus simple possible. Variant de 0 à 1, les valeurs de l'indice révèlent respectivement une distribution parfaitement égale entre les unités spatiales ou une distribution parfaitement ségrégative.

Dans un deuxième temps, nous entreprenons sur dix-huit variables (fig.8) une classification ascendante hiérarchique des unités spatiales des trois agglomérations. Elle a pour objectif de définir l'occupation socio-résidentielle des quartiers et des communes. Deux échelles d'analyse conjointes sont utilisées : les IRIS 2000 (quartiers statistiques de 2000 habitants environ) pour les communes de plus de 10 000 habitants, et les communes pour les autres. Cette démarche permet à la fois de déterminer la dissimilarité des unités spatiales entre elles et de les agréger sous la forme de classes homogènes (Pumain et Saint-Julien, 2010). Cela nous permet de dresser une typologie des quartiers et des communes des trois agglomérations étudiées.

Figure 8 : Données utilisées pour la classification ascendante hiérarchique

Données Sociales		
N°	*Nom*	*Définition*
1	Précaires	Taux de personnes en emploi en CDD, intérim, contrats aidés et temps partiel dans la population active occupée de 15-64 ans
2	Chômeurs	Taux de personnes au chômage (sens INSEE) dans la population active de 15-64 ans
3	Cadres	Taux de cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active
4	Prof. intermédiaires	Taux de professions intermédiaires dans la population active
5	Employés	Taux d'employés dans la population active
6	Ouvriers	Taux d'ouvriers dans la population active
7	Immigrés	Taux de personnes ayant acquis ou non la nationalité française nées à l'étranger
Données Habitat		
N°	*Nom*	*Définition*
8	Prop. Occupants	Taux de ménages en propriété occupante dans la population totale (ménage)
9	Locataire social	Taux de ménages en logement locatif social dans la population totale (ménage)
10	Locatif privé	Taux de ménages en logement locatif privé dans la population totale (ménage)
11	Maisons49	Taux de maisons datant d'avant 1949 occupées par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
12	Maisons4974	Taux de maisons construites entre 1949 et 1974 occupées par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
13	Maisons7490	Taux de maisons construites entre 1974 et 1990 occupées par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
14	Maisons90	Taux de maisons construites après 1990 occupées par un ménages dans l'ensemble des logements occupés
15	Appartements49	Taux d'appartements construits avant 1949 occupés par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
16	Appartements4974	Taux d'appartements construits entre 1949 et 1974 occupés par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
17	Appartements7490	Taux d'appartements construits entre 1974 et 1990 occupés par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
18	Appartements90	Taux d'appartements construits après 1990 occupés par un ménage dans l'ensemble des logements occupés
19	Inconfort	Taux de logements occupés inconfortables dans l'ensemble des logements occupés : absence de SDB ou de WC séparés ou absence de chauffage central (sens DGFI)

4.2.2. La définition du sens potentiel des mobilités résidentielles

Afin de rendre compte des dynamiques résidentielles à la racine des divisions socio-spatiales, nous tenterons de déterminer le sens *potentiel* des mobilités résidentielles à partir des fichiers « Migrations communales » de l'INSEE. Ces fichiers rendent compte de l'ensemble des mobilités résidentielles effectuées par la population française. Ils permettent de rendre compte des mobilités entrantes, sortantes et internes aux communes selon différentes temporalités (2 ans, 5 ans, 10 ans,…). Cette base de données permet de déterminer en outre de réaliser des croisements permettant d'étudier la population mobile selon les catégories sociales, l'âge, le statut familial ou d'occupation. Concernant la temporalité des mobilités étudiées, nous retiendrons l'ensemble des mobilités résidentielles effectuées il y a moins de 5 ans. Cette périodicité permet de saisir un plus large éventail de mobilités résidentielles, notamment dans le parc locatif privé dont la population est relativement mobile.

A cet égard, nous cherchons à déterminer avec quels types de territoires la ville-centre entretient les flux résidentiels les plus intenses et les plus déséquilibrés mais aussi à analyser les déterminants et les logiques résidentielles de ces flux. Les analyses se fondent sur la catégorie sociale, la situation au

regard de l'activité de la personne de référence du ménage[4] ainsi que la situation familiale du ménage. Deux types d'analyse sont conduites, l'une concerne les mobilités interrégionales (4.2.2.1.), l'autre concerne les mobilités internes à l'agglomération (4.2.2.2.).

4.2.2.1. Analyse des mobilités interrégionales

Au regard de la littérature scientifique sur les mobilités résidentielles (Authier et al., 2010), nous retiendrons plusieurs catégories :

- l'âge de la personne de référence du ménage (moins de 25 ans / 25-39 ans / 40-64 ans / plus de 65 ans) ;
- la situation familiale de la personne de référence du ménage (personne seule, famille monoparentale, famille bi-active, famille mono-active, famille sans emploi) ;
- le type d'activité de la personne de référence (actifs, chômeurs, retraités,…) ;
- le statut d'occupation de la personne de référence du ménage (propriétaire occupant, locataire du parc privé ou social,…) ;

A partir de ces caractéristiques sociales, les mobilités résidentielles depuis et à destination des villes-centres seront dissociées entre mobilité de longue distance et mobilité résidentielle de courte distance. Les mobilités résidentielles de longue distance, c'est-à-dire celles s'effectuant en dehors de l'agglomération, doivent nous permettre de mettre en exergue les déterminants *potentiels* de la perte d'attractivité résidentielle d'échelle régionale. Au regard de la littérature scientifique, nous les classerons en cinq grands types :

- les mobilités *potentiellement* professionnelles, soit des mobilités de ménages actifs ou chômeurs à destination du parc locatif privé, locatif social et d'accession à la propriété s'effectuant à une échelle interdépartementale. A une échelle intra-départementale, il s'agit des mobilités résidentielles des ménages actifs ou chômeurs à destination des parcs locatifs privés et sociaux ;
- les mobilités *potentiellement* de retraites, soit des mobilités de ménages retraités à une échelle interdépartementale ou intra-départementale ;
- les mobilités *potentiellement* d'études, soit des mobilités de ménages étudiants d'échelle intra-départementale et interdépartementale ;

[4] Par précaution méthodologique, pour les PCS et la situation au regard de l'activité, lorsque nous parlerons de chômeurs, d'ouvriers, de cadres (etc.), nous ferons toujours référence à la classe de la personne de référence du ménage. Concernant la situation familiale, les catégories d'analyse sont les suivantes : personnes seules, familles monoparentales, familles biactives (dont les deux personnes de référence du ménage sont en emploi), familles monoactives (dont une seule personne de référence du ménage est en emploi), familles sans emploi (dont les deux personnes de référence sont au chômage, inactives ou retraitées).

- les mobilités *potentiellement* d'accession, soit des mobilités d'accession à la propriété à une échelle intra-départementale dans le sens où elles peuvent illustrer un arbitrage résidentiel du ménage et un desserrement progressif des agglomérations ;
- les autres mobilités, soit des mouvements migratoires dont le sens est difficilement qualifiable, notamment celles des personnes inactives.

A partir de la caractérisation du sens potentiel de ces mobilités, nous calculons le taux annuel de migration interne nette en fonction des statuts familiaux, des types d'activités, du statut d'occupation et de l'âge. Le taux annuel de migration interne nette se définit comme « le taux d'évolution de la population imputable aux mouvements migratoires entre cette zone et les autres parties du territoire national. Il est égal à la différence entre les entrées et les sorties de la zone considérée liés à des mouvements internes [au territoire national], rapportée à la population moyenne de la zone[5] ». La population moyenne de la zone correspond à la moyenne des populations entre 2006 et 2008. Le taux annuel de migration interne permet de révéler les déterminants des mobilités résidentielles ainsi que les effets sociaux de la perte d'attractivité résidentielle.

4.2.2.2. Analyse des mobilités internes aux agglomérations

Afin de mesurer le filtrage socio-spatial interne aux agglomérations, nous mesurons à partir des catégories d'analyse précédentes, trois types de parcours potentiels internes aux agglomérations :

- Les mobilités *potentielles* d'accession, soit les mobilités résidentielles aboutissant à l'accession à la propriété ;
- Les mobilités *potentielles* d'accès au parc social, soit des mobilités résidentielles aboutissant à un logement appartenant au parc social ;
- Les mobilités *potentielles* d'accès au parc locatif privé, soit des mobilités résidentielles à destination d'un logement appartenant au parc locatif privé.

Il s'agit d'analyser le taux de migration annuel net des différents parcours résidentiels potentiels et d'en déterminer les rôles dans le processus de divisions socio-spatiales. Cependant, cette analyse ne permet pas de rendre compte du rôle des marquages sociaux des territoires dans le renforcement des divisions socio-spatiales. Dès lors, afin de compléter cette approche, nous mènerons une analyse contextualisée des mobilités entrantes et sortantes à partir de la définition des statuts socio-résidentiels des communes. En effet, si les statuts d'occupation précédents ne sont pas communiqués, on possède l'information sur les communes de résidence antérieure et le statut

[5] http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/taux-migration-interne.htm

d'occupation actuel. Cela permet de connaître le bassin d'habitat d'origine, et dans le cadre de nos analyses, le statut socio-résidentiel de la commune précédente. Les statuts socio-résidentiels des communes seront définis par la mesure du poids de population vivant dans chacune des classes d'habitat définie par la classification ascendante hiérarchique. Si une classe d'habitat domine nettement (plus de 33%), alors la commune appartient à cette classe. Si les deux premières classes d'habitat ne dépassent pas 50%, la commune est rattachée à la classe « communes mixtes ».

4.3. Analyse du quartier ancien

L'analyse du quartier ancien suit une autre méthode, en raison de son échelle et de l'accès aux données. Elle s'appuie d'abord sur des lectures d'ouvrages historiques sur les villes étudiées, couplées à des observations de terrain. Ces lectures historiques doivent éclairer le processus urbain et social de constitution des quartiers anciens industriels. Il s'agit de voir dans quelle mesure ces quartiers se constituent comme des aires résidentielles ouvrières et des espaces marqués par l'industrie et si un modèle spécifique du quartier ancien industriel émerge.

Les phases d'observations de terrain analysent les trames urbaines, le cadre de vie et l'empreinte industrielle dans les quartiers. Deux phases de terrain d'une semaine ont été, a minima, conduites dans chacune des villes :

- Mars 2009 à Saint-Etienne ;
- Avril 2009 à Roubaix ;
- Novembre 2009 à Mulhouse ;
- Mars 2011 à Saint-Etienne
- Mai 2011 à Roubaix ;
- Mai 2011 à Mulhouse.

Nous avons complété ces observations de terrains par des lectures d'ouvrages historiques et une analyse de photos aériennes datant des années 1930-1940 à partir des bases des données de l'Institut Géographique National (IGN), afin de révéler la présence de sites industriels. Cette emprise industrielle dans les quartiers est ensuite comparée avec celles des années 1960 et des années 2010. Cette comparaison doit permettre de mettre à jour le processus de désindustrialisation des tissus agglomérés. Un traitement complémentaire de la base de données BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et des activités de services) du BRGM (Bureau de Recherche Géologique Minière) a permis de recenser les sites industriels existants en friche sur les trois communes. Un classement par adresse a été réalisé pour connaître leurs localisations dans les grands quartiers IRIS des communes.

Concernant l'analyse des transformations sociales des quartiers anciens, les données disponibles statistiquement ne nous ont pas permis de remonter aux premières phases de désindustrialisation. Cependant, pour donner à voir le peuplement actuel des quartiers, nous avons effectué une analyse détaillée du peuplement des parcs de logements des quartiers anciens connaissant actuellement un projet de rénovation urbaine. Cette analyse est fondée sur le fichier de détail « Logements » du recensement général de la population de 2008 (INSEE). Ce fichier permet de mettre en exergue, par types de parcs, selon l'ancienneté, à la fois la qualité intrinsèque du parc mais aussi son occupation sociale à l'échelle des ménages. Plusieurs indicateurs ont été développés (fig. 9) au regard de la littérature sur le parc ancien dégradé (Faure et al., 2006 ; Jedynak, 1990 ; Omhovère, 2011).

Figure 9 : Indicateurs retenus et mode de calcul pour l'analyse des parcs de logements des quartiers anciens

Bâti	
Autres vacants	Logements vacants non anciens dans le parc total de logements
Logements vacants anciens	Logements vacants datant d'avant 1949 dans le parc total de logements
Logements inconfortables occupés	Logements sans baignoire, ni douche et/ou chauffés par points (hors électrique) et non vacants
Logements inconfortables dans le parc PO ancien	Logements sans baignoire, ni douche et/ou chauffés par points (hors électrique) dans le parc PO ancien
Logements inconfortables dans le parc locatif privé ancien	Logements sans baignoire, ni douche et/ou chauffés par points (hors électrique) dans le parc locatif privé ancien
Logements inconfortables occupés par des immigrés	Logements sans baignoire, ni douche et/ou chauffés par points (hors électrique) occupés par des immigrés
Logements inconfortables occupés par des personnes nées en France	Logements sans baignoire, ni douche et/ou chauffés par points (hors électrique) occupés par des personnes nées en France
Prop. Occupants du parc ancien	Nombre de ménages occupant un logement en propriété occupante datant d'avant 1949 dans l'ensemble des ménages
Locataires privés du parc ancien	Nombre de ménages occupant un logement locatif privé datant d'avant 1949 dans l'ensemble des ménages
Prop. Occupants immigrés	Nombre de ménages immigrés occupant un logement en propriété datant d'avant 1949 occupés dans les ménages immigrés
Locataires privés immigrés	Nombre de ménages immigrés occupant un logement locatif privé datant d'avant 1949 occupés dans l'ensemble des ménages immigrés
Prop. Occupants nés en France	Nombre de ménages nés en France occupant un logement en propriété datant d'avant 1949 occupés dans les ménages nés en France
Locataires privés nés en France	Nombre de ménages nés en France occupant un logement locatif privé datant d'avant 1949 occupés dans l'ensemble des ménages nés en France

Condition sociale	
Taux d'immigrés	Nombre de ménages immigrés par rapport au nombre de ménages total
Taux de chômage	Nombre de ménages appartenant à la population active au chômage dans la population active totale
Taux de précarité	Nombre de ménages en emploi travaillant en intérim, contrat à durée déterminée, contrats aidés dans la population de ménages actifs
Taux d'immigrés au chômage	Nombre de ménages immigrés actifs au chômage dans la population de ménages actifs immigrés
Taux de personnes en France au chômage	Nombre de ménages actifs nés en France au chômage dans la population de ménages actifs née en France
Taux d'immigrés précaires	Nombre de ménages immigrés en emploi travaillant en intérim, contrat à durée déterminée, contrats aidés dans la population de ménages actifs immigrés
Taux de personnes précaires nés en France	Nombre de ménages nés en France en emploi travaillant en intérim, contrat à durée déterminée, contrats aidés dans la population de ménages actifs nés en France
Taux de cadres	Nombre de cadres dans la population active
Taux de professions intermédiaires	Nombre de prof. intermédiaires dans la population active
Taux d'employés	Nombre d'employés dans la population active
Taux d'ouvriers	Nombre d'ouvriers dans la population active

Ces indicateurs seront traités, comme dans les parties précédentes, en fonction du calcul de l'indice de spécialisation afin de révéler des surreprésentations ou des sous-représentations de certains phénomènes sociaux.

Conclusion du chapitre 1

La littérature internationale sur les villes de tradition industrielle et la décroissance urbaine permet de dresser une série d'hypothèses quant aux sources de fragilisation territoriale de ces territoires. Deux facteurs explicatifs dominent : un processus de désindustrialisation, étroitement lié à la globalisation économique, provoquant une série de crises économiques et sociales cumulatives pour les territoires de tradition industrielle et un processus de périurbanisation socialement sélectif, renforçant les contrastes sociaux internes aux agglomérations. Dans les deux cas, ces deux processus viennent provoquer l'émergence d'un processus de décroissance urbaine caractérisé par un affaiblissement structurel constituant une bifurcation durable dans l'organisation du système de peuplement et économique des villes de tradition industrielle. Cette dernière témoigne d'une perte multiscalaire d'attractivité économique et résidentielle.

Afin de rendre compte de ces dynamiques sur les territoires de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne, nous faisons le choix d'une démarche en trois temps. Il s'agit, en premier lieu, d'analyser les trajectoires temporelles de la désindustrialisation et de la périurbanisation dans le but de révéler la « bifurcation » de longue durée que constitue la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle. Dans un deuxième temps, nous proposons une approche dynamique, fondée sur les mobilités résidentielles, afin d'expliquer finement comment se combinent les processus de désindustrialisation et de périurbanisation pour fragiliser cumulativement les villes-centres. Dans un dernier temps, nous analyserons un type de quartiers fragilisés, le quartier ancien ouvrier, en combinant les deux démarches, dans le but de rendre compte des manifestations matérielles de la décroissance urbaine.

Chapitre 2 – Trajectoires de perte d'attractivité des villes de tradition industrielle : une décroissance urbaine

> « On se rend alors compte où qu'on vous a mis. Les maisons vous possèdent, toutes pisseuses qu'elles sont, plates façades, leur cœur est au propriétaire. Lui on le voit jamais. Il n'oserait pas se montrer. Il envoie son gérant, la vache. On dit pourtant dans le quartier qu'il est bien aimable le proprio quand on le rencontre. Ça n'engage à rien.
>
> La lumière du ciel à Rancy, c'est la même qu'à Détroit, du jus de fumée qui trempe la plaine depuis Levallois. Un rebut de bâtisses tenues par des gadoues noires au sol. Les cheminées, des petites et des hautes, ça fait pareil de loin qu'au bord de la mer les gros piquets dans la vase. Là-dedans, c'est nous. »
>
> Louis-Ferdinand Céline, *Le Voyage au bout de la nuit,* 1932.

Le présent chapitre a pour objectif d'analyser dans le temps long les trajectoires de transformations économique, sociale et démographique des villes de tradition industrielle. Il s'agit de voir si ces territoires sont aux prises avec une perte d'attractivité structurelle et inscrite dans le temps long, révélant ainsi un processus de décroissance urbaine structurelle et multidimensionnelle. Trois caractéristiques semblent émerger de nos analyses de ces transformations : un effondrement économique inégal prenant sa source dans un processus de désindustrialisation (1), une crise sociale des catégories populaires dans un cadre où les structures sociales de la ville industrielle perdurent (2) et une perte d'attractivité résidentielle structurelle, seulement expliquée en partie par la périurbanisation (3). Afin d'articuler nos analyses, nous montrerons d'abord les traits communs des trajectoires des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise pour ensuite nous intéresser à leurs différences locales.

1. La désindustrialisation : un effondrement économique inégal marqué par une relative permanence industrielle

L'étude des trajectoires temporelles de l'évolution économique des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise révèle un processus intense de désindustrialisation présentant des éléments convergents (1.1.). Les trois agglomérations connaissent un processus spatialement et sectoriellement inégal de désindustrialisation, provoquant une relative permanence industrielle ou une disparition des spécialisations anciennes. Cependant, des nuances et des trajectoires locales existent dans chacune des trois agglomérations, tenant aux spécialisations et aux configurations territoriales préexistantes (1.2.).

1.1. Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne face à la désindustrialisation : un effondrement inégal pour une permanence industrielle

Le processus de désindustrialisation apparaît patent dans les agglomérations de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Il se traduit par une contraction du nombre d'emplois au lieu de travail spatialement inégale ainsi que par une relative permanence industrielle.

Entre 1968 et 2008, le nombre d'emplois au lieu de travail a diminué à Roubaix et Saint-Etienne et aurait diminué à Mulhouse si statistiquement l'usine Peugeot ne s'était pas domiciliée sur le territoire de la ville-centre depuis 1999. Les pertes d'emplois entre le point maximal d'emplois et 2008 représentent entre 11% et 33% de l'emploi total, soit 6 700 postes à Mulhouse (hors domiciliation de l'usine Peugeot), 22 300 postes à Roubaix et 16 700 postes à Saint-Etienne. Dans le même temps, les territoires de l'agglomération connaissent une croissance rapide de l'emploi au lieu de travail. La croissance de l'emploi dans les agglomérations s'établit à 28 000 emplois à Mulhouse Alsace Agglomération, à 94 000 emplois au sein de Lille Métropole Communauté Urbaine et à 26 000 emplois dans le Sud-Loire.

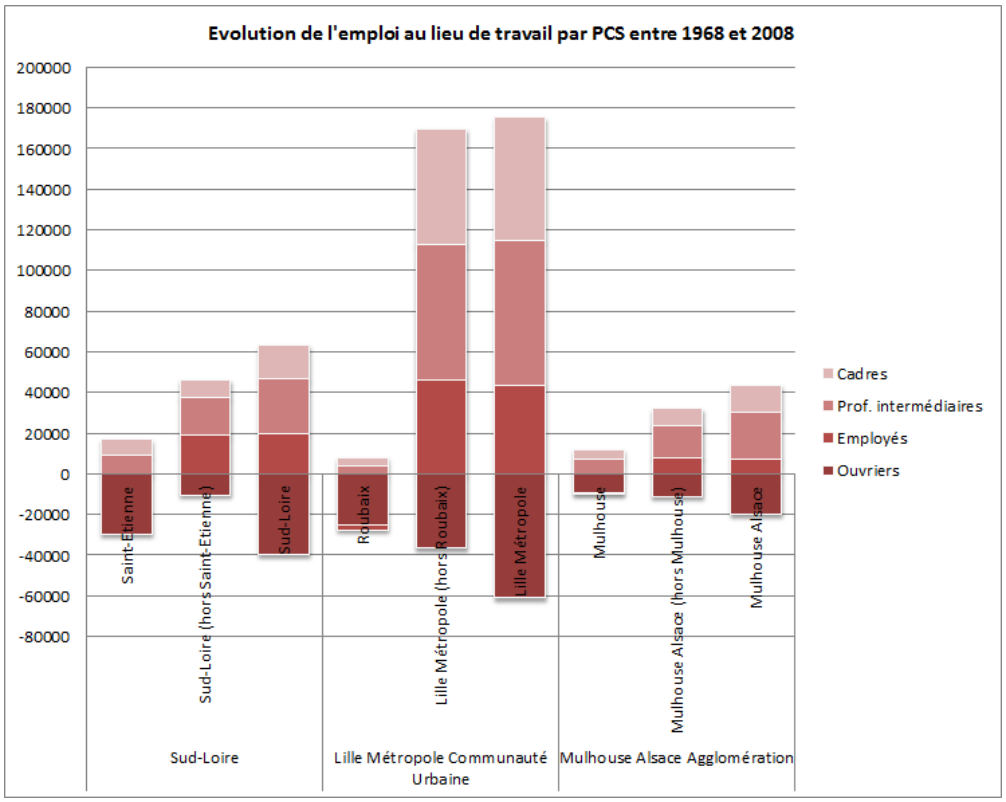
Dès lors, on constate que la décroissance économique est accentuée dans les villes-centres tandis que des territoires de croissance émergent très nettement dans le reste des agglomérations. Quels que soient les fonctions économiques et les types d'emplois étudiés, les territoires de l'agglomération présentent une trajectoire plus robuste que celle de la ville-centre étudiée (fig. 10-11). Cependant, cette dynamique est inégale en fonction des secteurs économiques. Les emplois ouvriers et de fabrication décroissent aussi bien dans les villes-centres que dans le reste des agglomérations, même si la dynamique demeure bien plus fortement négative dans les villes-centres. Quantitativement, ce sont :

- 10 800 emplois ouvriers entre 1968 et 2007 qui ont disparu à Mulhouse Alsace Agglomération et 10 700 emplois liés à la fonction de fabrication entre 1982 et 2007. La ville-

centre a représenté 87% des pertes d'emplois ouvriers et seulement 27% des emplois de fabrication. Pour Mulhouse, ces données sont à prendre avec précaution en raison du changement de domiciliation de l'usine Peugeot qui vient brouiller la lecture territoriale des changements de l'emploi ;

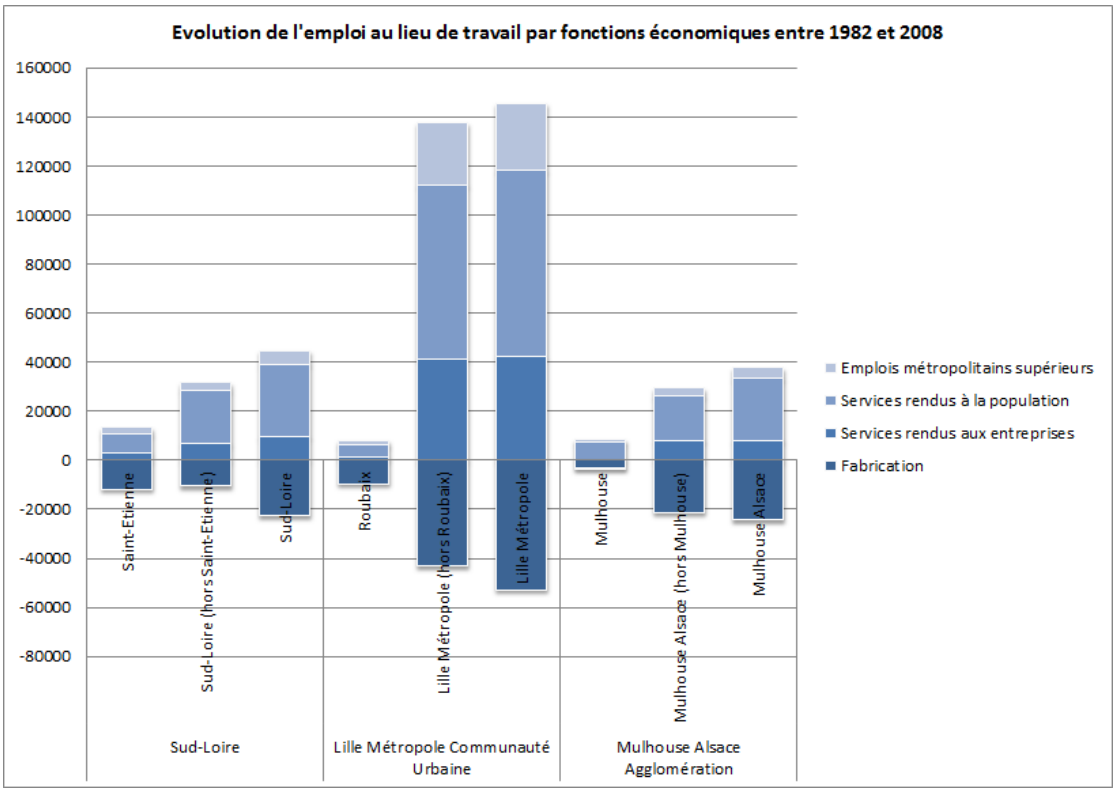
- 89 000 emplois ouvriers entre 1968 et 2007 et 53 000 emplois liés à la fonction de fabrication entre 1982 et 2007 pour Lille Métropole Communauté Urbaine qui ont été perdus. 28% de la baisse des emplois ouvriers et 18% du déclin de la fonction de fabrication de l'ensemble de Lille Métropole Communauté Urbaine se sont concentrés à Roubaix. Ce sont respectivement 84% et 60% des emplois ouvriers et de fabrication perdus qui l'ont été dans les villes-centres de l'agglomération (Lille, Roubaix, Tourcoing, Armentières).
- 40 600 emplois ouvriers entre 1968 et 2007 et 21 600 emplois de fabrication entre 1982 et 2007 pour Saint-Etienne Métropole qui ont disparu. La ville de Saint-Etienne représente respectivement 67% et 52% de ces baisses.

Figure 10 : Evolution du poids des emplois au lieu de travail par PCS entre 1968 et 2008



Source : INSEE, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-2008

Figure 11 : Evolution du poids des fonctions économiques dans l'emploi au lieu de travail entre 1982 et 2008



Source : INSEE, Données sur les fonctions économiques des zones d'emplois entre 1982 et 2008

Cette baisse de l'emploi de fabrication et ouvrier a été atténuée par la croissance des emplois dans les autres secteurs économiques. Les emplois de cadres ont doublé quels que soient les territoires entre 1968 et 2008. La même dynamique peut être observée pour l'emploi de professions intermédiaires. Quant aux emplois d'employés, leur croissance est contrastée. Leur nombre diminue à Roubaix et Mulhouse, croît très lentement à Saint-Etienne tandis que leur développement est dynamique dans le reste des agglomérations.

Cette croissance spatialement inégale entre les villes-centres et les autres territoires des agglomérations traduit une restructuration de l'organisation économique des territoires. Un processus de décroissance inégale se fait jour : les territoires en dehors des villes-centres résistent mieux, voire esquissent des trajectoires de croissance tandis que les villes-centres sont confrontées à une baisse relative et absolue de leur poids dans l'emploi total. Dès lors, les villes-centres semblent les perdantes du processus de désindustrialisation et voient leur rôle dans l'organisation économique locale changer.

Cette décroissance inégale de l'emploi au lieu de travail révèle l'existence d'une périurbanisation des activités. L'analyse des indices corrigés de concentration des emplois au lieu de travail rend compte de cette évolution. Dans chacun des territoires, cet indice diminue, tout en présentant des

dynamiques contrastées en fonctions des agglomérations (tableau 1 et 2). La concentration des emplois a diminué de 46% au sein de Mulhouse Alsace Agglomération, de 26% dans Lille Métropole Communauté Urbaine et de 40% dans le Sud-Loire. Cette dynamique tient aux formes préexistantes des agglomérations. La dynamique de déconcentration de la métropole lilloise est plus faible puisqu'elle présente dès 1968 une organisation multipolaire. A l'inverse, celle de Mulhouse Alsace Agglomération est très forte et rapide parce qu'en 1968, l'agglomération mulhousienne est mono-centrique et n'est que faiblement périurbanisée. Le Sud-Loire apparaît dans une situation intermédiaire. Bien qu'organisée autour de deux vallées urbaines, l'agglomération, au début de la période, ne déborde peu ou pas en dehors de ses vallées.

Tableau 1 : Evolution de l'indice corrigé de concentration entre 1968 et 2008 pour l'emploi au lieu de travail par PCS

Indice corrigé de concentration					
Mulhouse Alsace Agglomération	Ensembles des emplois	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
1968	0,465	0,371	0,082	0,438	- 0,206
2008	0,336	0,146	0,037	0,039	- 0,090
Evolution de l'indice corrigé de concentration					
Mulhouse Alsace Agglomération	Ensemble des emplois	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
1968-2008	- 0,207	- 0,225	- 0,045	- 0,399	0,116

Indice corrigé de concentration					
Lille Métropole Communauté Urbaine	Ensembles des emplois	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
1968	0,158	0,127	0,034	0,109	- 0,043
2008	0,121	0,046	0,018	0,022	- 0,061
Evolution de l'indice corrigé de concentration					
Lille Métropole Communauté Urbaine	Ensemble des emplois	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
1968-2008	- 0,038	- 0,081	- 0,016	- 0,087	- 0,018

Indice corrigé de concentration					
Sud-Loire	Ensembles des emplois	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
1968	0,287	0,268	0,123	0,250	- 0,029
2008	0,188	0,132	0,041	0,029	- 0,077
Evolution de l'indice corrigé de concentration					
Sud-Loire	Ensemble des emplois	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
1968-2008	- 0,099	- 0,136	- 0,082	- 0,221	- 0,048

Lecture du tableau : lorsque l'évolution de l'indice corrigé de concentration apparaît en rouge, elle traduit une concentration tendancielle de l'emploi sectoriel par rapport à l'évolution constatée dans l'ensemble des emplois. A l'inverse, lorsque l'évolution de l'indice corrigé de concentration apparaît en bleue, elle traduit une déconcentration.

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Tableau 2 : Evolution de l'indice corrigé de concentration des fonctions économiques entre 1982 et 2008

Indice corrigé de concentration						
Mulhouse Alsace Agglomération	Emploi total	Services à la population	Fabrication	Services rendus aux entreprises	Autres	Emplois métropolitains supérieurs
1982	0,348	0,294	- 0,094	0,139	- 0,076	0,213
2008	0,336	0,093	- 0,050	- 0,033	- 0,090	0,056
Evolution de l'indice corrigé de concentration						
Mulhouse Alsace Agglomération	Emploi total	Services à la population	Fabrication	Services rendus aux entreprises	Autres	Emplois métropolitains supérieurs
1982-2008	- 0,012	- 0,201	0,044	- 0,172	- 0,014	- 0,157

Indice corrigé de concentration						
Lille Métropole Communauté Urbaine	Emploi total	Services à la population	Fabrication	Services rendus aux entreprises	Autres	Emplois métropolitains supérieurs
1982	0,133	0,064	- 0,056	0,017	- 0,011	0,036
2008	0,121	0,046	- 0,067	- 0,012	- 0,040	0,013
Evolution de l'indice corrigé de concentration						
Lille Métropole Communauté Urbaine	Emploi total	Services à la population	Fabrication	Services rendus aux entreprises	Autres	Emplois métropolitains supérieurs
1982-2008	- 0,012	- 0,017	- 0,011	- 0,029	- 0,029	- 0,023

Indice corrigé de concentration						
Sud-Loire	Emploi total	Services à la population	Fabrication	Services rendus aux entreprises	Autres	Emplois métropolitains supérieurs
1982	0,252	0,087	- 0,093	0,124	0,015	0,142
2008	0,195	0,030	- 0,100	0,070	- 0,041	0,126
Evolution de l'indice corrigé de concentration						
Sud-Loire	Emploi total	Services à la population	Fabrication	Services rendus aux entreprises	Autres	Emplois métropolitains supérieurs
1982-2008	- 0,057	- 0,057	- 0,007	- 0,054	- 0,056	- 0,016

Lecture du tableau : lorsque l'évolution de l'indice corrigé de concentration apparaît en rouge, elle traduit une concentration de l'emploi sectoriel par rapport à l'évolution constatée dans l'ensemble des emplois. A l'inverse, lorsque l'évolution de l'indice corrigé de concentration apparaît en bleue, elle traduit une déconcentration.

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2007

Cette déconcentration spatiale des emplois au lieu de travail présente en outre des divergences sectorielles. Elles tiennent à deux facteurs : la dynamique de l'emploi de la fonction ou du type d'emplois et le mode d'organisation des filières économiques.

Ainsi, premièrement, les secteurs et les types d'emplois en croissance tendent à se déconcentrer tandis que ceux en décroissance se concentrent progressivement (Gilli, 2005). Les entreprises employant des cadres sont de plus en plus nombreuses et ce, dans un nombre de plus en plus important de communes tandis que les entreprises employant des ouvriers sont de moins en moins nombreuses et dans un nombre de communes de plus en plus restreint.

Le second facteur réside dans les modes d'organisation spécifique des filières économiques. Ainsi, la très forte concentration des emplois de fabrication et ouvriers à Mulhouse est liée à la transformation du tissu industriel mulhousien en système productif néo-fordiste fondé sur l'automobile (Woessner, 2002). En effet, en raison de l'implantation du deuxième site le plus important de production de Peugeot, les emplois industriels deviennent de plus en plus concentrés sur quelques sites restreints. A l'inverse, la plus faible dynamique de concentration de l'emploi industriel et ouvrier dans le territoire stéphanois tient à son organisation en de nombreuses PME-PMI autour des secteurs mécaniques, optiques,… (Le Galès, 2006). Ces petites unités de production, faiblement pourvoyeuses en emploi, restent disséminées à l'échelle du Sud-Loire.

Ainsi, les territoires de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne présentent une dynamique patente de déconcentration de l'emploi, traduisant l'existence à la fois d'un processus de désindustrialisation et de périurbanisation des activités. Cette déconcentration des emplois présente des évolutions sectorielles divergentes tenant aux dynamiques économiques des secteurs, aux organisations territoriales préexistantes et aux organisations des filières. Ces divergences viennent renforcer l'idée d'un processus de recomposition territorialement inégal.

Si le processus s'avère spatialement inégal, il ne révèle pas pour autant de transformations radicales du tissu productif (tableau 3). L'industrie demeure un secteur central dans les agglomérations mulhousienne et stéphanoise tandis qu'aucune spécialisation n'émerge du processus de désindustrialisation touchant l'agglomération lilloise. En effet, en 1982, Mulhouse Alsace Agglomération et le Sud-Loire forment des territoires spécialisés dans les fonctions de fabrication. Ces deux agglomérations perdent leur spécialisation par rapport aux autres pôles urbains du territoire national au cours de la période étudiée. On peut y voir ici l'effet de la désindustrialisation qui vient effacer les spécialisations acquises. Lille Métropole Communauté Urbaine n'apparaît plus industrielle dès 1982. Le déclin de cette fonction industrielle est très net : alors que les emplois industriels étaient proportionnellement 42% d'emplois plus nombreux que dans les pôles urbains français de plus de 200 000 habitants en 1982, la part des emplois industriels se situe désormais dans la moyenne. Pour ce territoire, il y a donc une perte absolue du profil industriel.

Pour les agglomérations mulhousienne et stéphanoise, malgré la perte du profil industriel de leur territoire, la fonction de fabrication demeure très importante dans le territoire. Pour les agglomérations mulhousienne et stéphanoise, le poids de la fonction de fabrication reste très supérieur à celui constaté dans la moyenne des pôles urbains français. Dans le Sud-Loire, l'écart à la moyenne se renforce en passant de 1,81 à 1,85. Pour Mulhouse Alsace Agglomération, après une période de renforcement jusque 1999, l'écart à la moyenne ne décline que très légèrement sur la période étudiée en passant de 1,88 à 1,79.

D'autre part, cette analyse par indice de spécialisation révèle la faible croissance des emplois de services rendus aux entreprises et des emplois liés aux fonctions métropolitaines. Alors que ceux-ci ont tiré la croissance dans les villes françaises, il semble que la désindustrialisation tend à limiter la montée en gamme de ces territoires qui demeurent des lieux d'exécution plus que des territoires donneurs d'ordres. En effet, pour les agglomérations mulhousienne et stéphanoise, la part des services rendus aux entreprises restent faibles, sans évolutions, voire en affaiblissement par rapport aux autres agglomérations françaises. Quant aux fonctions métropolitaines, l'écart se renforce nettement. Alors qu'en 1982, le nombre d'emplois liés aux fonctions métropolitaines était inférieur à la moyenne de 38% pour Mulhouse Alsace Agglomération et de 51% pour le Sud-Loire, l'écart s'établit respectivement à 48% pour l'agglomération mulhousienne et 54% pour le Sud-Loire.

Lille Métropole Communauté Urbaine offre un autre profil d'évolution. Cette agglomération semble connaître un processus économique de métropolisation. Le nombre d'emplois de services rendus aux entreprises croît nettement et réduit lentement son écart avec la moyenne des autres pôles urbains français. Concernant les emplois liés aux fonctions métropolitaines, la croissance est forte, notamment lors de la dernière période intercensitaire, tout en restant plus faible que celle constatée pour les services rendus aux entreprises. Lille Métropole Communauté Urbaine demeure un territoire dont la fonction économique métropolitaine demeure relativement faible au regard des autres territoires français, d'autant plus fortement que certains pôles régionaux français émergent comme spécialisées dans cette fonction à partir de 1999 (Toulouse et Grenoble).

En somme, le processus de désindustrialisation s'inscrit dans le temps long. Il se présente comme une décroissance économique inégale dont l'épicentre est la ville-centre. La désindustrialisation se traduit par une perte de la spécialisation industrielle au regard des autres pôles urbains français, même si le secteur industriel demeure important tant numériquement que fonctionnellement. Cet aspect est d'autant plus fort que les autres fonctions économiques y croissent plus lentement que dans le reste du territoire français. Lille Métropole Communauté Urbaine semble emprunter une autre voie, celle de la métropolisation, même si la croissance des services rendus aux entreprises et

des fonctions économiques métropolitaines ne permet pas au territoire de réduire l'ensemble de son retard par rapport aux autres territoires urbains français. Au-delà de ces traits communs, les intensités divergent ainsi que les modes de recomposition, comme l'illustre le cas de la métropole lilloise. Dès lors, nous proposons une analyse détaillée des mutations économiques des territoires.

Tableau 3 : Indice de spécificité des fonctions économiques de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne entre 1982 et 2007 au regard des aires urbaines de plus de 200 000 habitants

M2A	1982	1990	1999	2007
Services à la population	0,79	0,84	0,87	0,93
Fabrication	**1,88**	**1,97**	**2,02**	1,79
SRE	0,79	0,79	0,78	0,77
Autres	1,00	1,08	1,13	1,20
EMS	0,62	0,57	0,56	0,52
LMCU	1982	1990	1999	2007
Services à la population	0,91	0,95	0,96	0,99
Fabrication	1,42	1,39	1,24	1,07
SRE	0,80	0,85	0,90	0,93
Autres	1,09	1,08	1,10	1,10
EMS	0,68	0,68	0,70	0,75
Sud-Loire	1982	1990	1999	2007
Services à la population	0,86	0,92	0,93	0,96
Fabrication	**1,81**	1,90	1,97	1,85
SRE	0,67	0,68	0,71	0,70
Autres	0,95	1,01	1,07	1,14
EMS	0,49	0,47	0,48	0,46
Pôles urbains	1982	1990	1999	2007
Services à la population	34%	37%	42%	43%
Fabrication	15%	10%	8%	7%
SRE	26%	28%	28%	29%
Autres	25%	24%	22%	20%
EMS	8%	10%	11%	14%

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la fonction économique est inférieure à celle constatée dans les aires urbaines de plus de 200 000 habitants. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la fonction économique est supérieure à celle constatée dans les aires urbaines de plus de 200 000 habitants. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation économique très nette par rapport aux pôles urbains de plus de 200 000 habitants et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, Données sur les fonctions économiques des zones d'emplois entre 1982 et 2007

1.2. Les trajectoires locales de désindustrialisation de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne : de la résistance industrielle à la lente métropolisation

Derrière les traits communs, les trois villes et agglomérations présentent de divergences importantes dans les intensités, les temporalités et les recompositions territoriales issues du processus de désindustrialisation. Ainsi, trois trajectoires locales peuvent être mises en exergue :

- Mulhouse et son agglomération présente un processus de désindustrialisation atténué mais dont des craquements récents viennent fragiliser cette relative résistance industrielle (1.2.1.) ;
- Lille Métropole offre le visage d'une agglomération désindustrialisée en cours de métropolisation économique dans laquelle Roubaix constitue une polarité économiquement marginalisée (1.2.2.) ;
- Saint-Etienne se caractérise par une résistance industrielle à l'échelle du Sud-Loire alors que le cœur de l'agglomération est cumulativement fragilisé (1.2.3.)

1.2.1. Mulhouse et son agglomération : une relative résistance à la décroissance pour un processus récent de désindustrialisation

Premièrement, concernant le développement industriel et économique, l'emploi industriel croît jusque 1975 et, hors Mulhouse, jusqu'en 1982. La spécialisation industrielle se renforce jusqu'en 1999 par rapport aux pôles urbains des aires urbaines de plus de 200 000 habitants avec un indice de 2,02 en 1999 contre 1,88 en 1968. Cette croissance et cette résistance industrielles sont fortement tirées par l'implantation du site Peugeot sur la commune de Sausheim qui, en 2009, emploie directement 8 500 personnes[6] (14 400 en 2002). L'arrivée d'une entreprise à forte intensité de main d'œuvre, comme ce fut le cas dans les bassins miniers et sidérurgiques du Nord-Pas-de-Calais, a permis de maintenir une activité industrielle et éviter un effondrement complet de l'emploi, d'autant plus que l'industrie automobile est fortement pourvoyeuse d'emplois induits, notamment dans la construction d'un vivier de PME sous-traitantes ou dans l'implantation de grands équipementiers (Battiau, 2006b). De ce fait, la filière automobile dans la région mulhousienne représente 26 000 emplois en 2002, en excluant le travail intérimaire (Woessner, 2002).

Proche du cœur industriel de l'entreprise Peugeot (Sochaux-Montbéliard), la région mulhousienne s'intègre dans un territoire économiquement spécialisé dans l'automobile, trahissant une bifurcation par rapport aux activités traditionnelles mulhousiennes (textile, sidérurgie, chimie…). Cette spécialisation est telle que la région entre Mulhouse et Sochaux-Montbéliard est considérée comme « le noyau dur de PSA », caractérisé pour les entreprises locales par une situation « mono-marché, mono-produit et mono-client » (Woessner, 2002, p.12).

En outre, cette résistance industrielle tient au mode de développement économique spécifique de l'Alsace qui, depuis la période de croissance économique de l'après-guerre, a consisté à accueillir de grandes implantations de groupes étrangers ou de firmes nationales (Stoskopf et Woessner, 2007). Ce mode de développement industriel, s'il a fait les beaux jours de l'Alsace jusque dans une période

[6] http://www.mulhouse.psa.fr/index.php?id=399

récente, semble aujourd'hui à la croisée des chemins. L'emploi local, que ce soit celui de l'agglomération mulhousienne ou celui de l'Alsace, tend à être de plus en plus dépendant de l'extérieur, ce qui est un facteur de fragilité dans le cadre d'une économie globalisée où les facteurs de localisation tendent à être dominés par l'accessibilité et les coûts de production. En 2009, 55% des emplois industriels et 9% des emplois totaux de la région mulhousienne sont pourvus par le site de Peugeot à Sausheim, illustrant la très forte dépendance du territoire à la santé et à la stratégie économique d'un groupe et d'une usine.

Malgré cette dépendance, Mulhouse et son agglomération présentent une résistance industrielle puisqu'au cours des périodes intercensitaires étudiées, jamais l'emploi total ne décroît. Au contraire, l'emploi a crû de plus de 18%. Même si l'emploi lié à la fonction de fabrication a été divisé par deux depuis 1982 et si 10 700 emplois ouvriers ont disparu, ces deux types d'emplois restent fortement représentés à Mulhouse par rapport aux deux autres territoires d'étude mais aussi par rapport aux grandes aires urbaines françaises. 27% des emplois totaux de l'agglomération sont ouvriers et 14% appartiennent à la fonction de fabrication, soit des taux de 2 à 7 points supérieurs à ceux constatés au sein de Saint-Etienne Métropole et Lille Métropole Communauté Urbaine. Mulhouse et son agglomération connaissent aussi un changement qualitatif dans l'emploi local avec une forte croissance des emplois liés aux fonctions commerciales et de santé, d'éducation et de culture. Ces derniers sont passés de 26 à 39% entre 1982 et 2007.

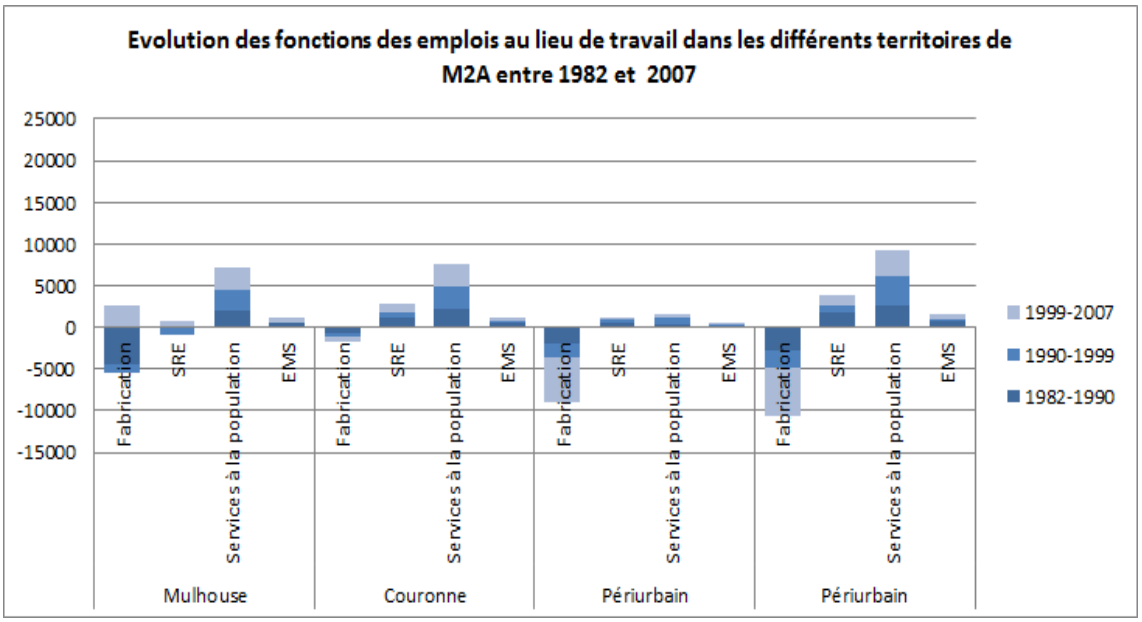
Ces différents changements économiques se traduisent par une forte différenciation des emplois offerts au lieu de travail dans l'agglomération mulhousienne (fig. 12 et annexe 1). Mulhouse, par son rôle de ville-centre, tend à concentrer plus fortement les emplois de cadres, de professions intermédiaires, les fonctions de services à la population et métropolitaines. Cette croissance lui permet d'affirmer une spécialisation par rapport au reste de l'agglomération dans ces types d'emplois, même si, comme pour toutes les fonctions économiques et les types d'emplois, le desserrement par périurbanisation des activités réduit le poids de la ville-centre dans l'agglomération. A l'inverse, au cours de la période étudiée, le périurbain mulhousien tend à concentrer et à devenir spécialisé dans l'accueil des emplois industriels et ouvriers mais aussi esquisse une diversification. En effet, le périurbain mulhousien connaît à la fois une spécialisation très affirmée dans les emplois ouvriers et de fabrication et perd, dans le même temps, la sous-spécialisation qui le caractérisait dans l'accueil des emplois de cadres, de professions intermédiaires et les fonctions métropolitaines, logistiques, de bâtiments et travaux publics. Quant à la couronne, elle passe d'un territoire plutôt marqué par l'emploi d'ouvrier à un territoire concentrant les emplois d'employés tandis qu'en termes de fonctions économiques, elle perd toute spécificité pour se rapprocher de la moyenne du territoire.

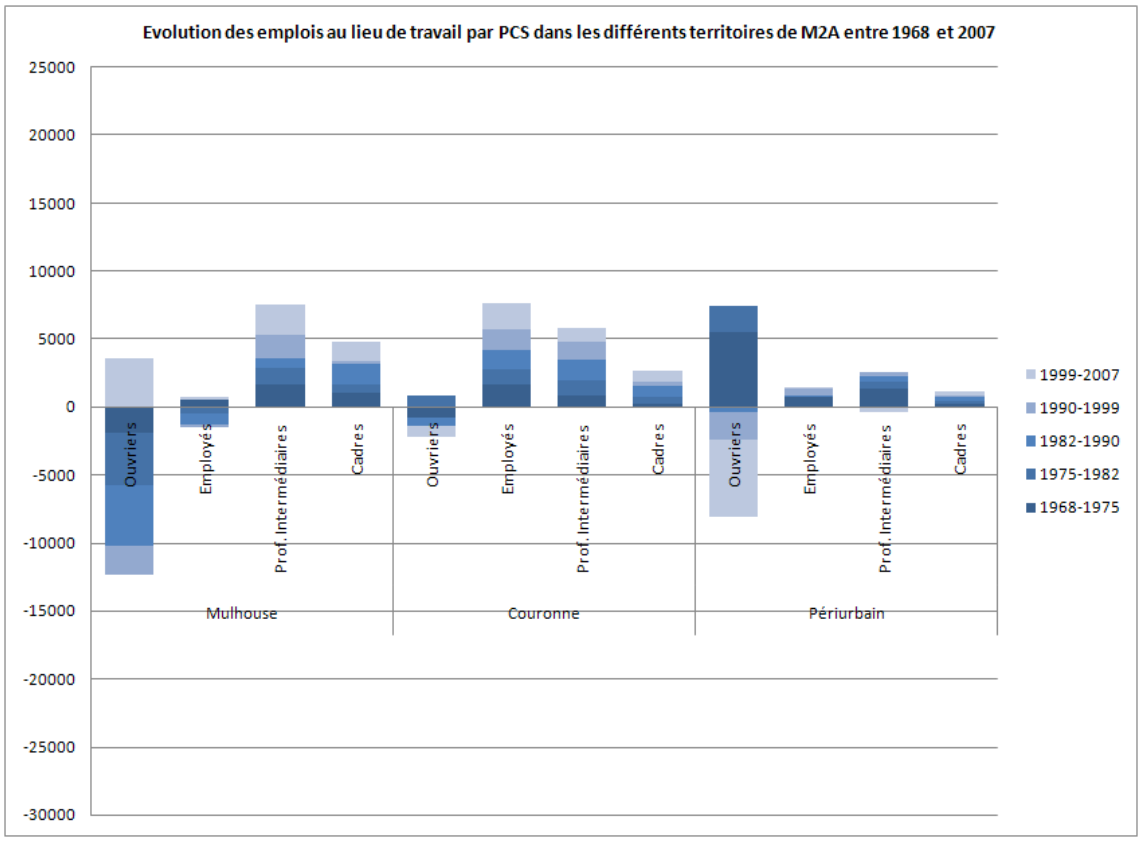
Cependant, cette organisation économique différenciée est fragile, d'autant plus qu'une nouvelle vague de désindustrialisation commence à se produire dans l'agglomération mulhousienne liée à sa spécialisation quasi mono-industrielle et les ultimes crises des industries traditionnelles (AURM, 2010). C'est d'ailleurs ce qui explique les tentatives de transformation de l'organisation économique de l'agglomération mulhousienne. La Ville de Mulhouse et Mulhouse Alsace Agglomération souhaitent développer les fonctions économiques métropolitaines, en pariant sur les effets de l'arrivée du TGV Rhin-Rhône (Woessner, 2006), tandis que les acteurs locaux de la filière automobile hésitent entre plusieurs stratégies :

- celle d'un territoire à l'organisation néo-fordiste où une entreprise domine tandis que s'organisent autour d'elle des sous-traitants ;
- celle d'un développement en pôle de compétitivité marquée par la volonté de réaliser une montée en gamme des productions ;
- celle du système productif localisé où les PME-PMI locales deviennent moins dépendantes de l'entreprise Peugeot (Woessner, 2002).

En somme, Mulhouse Alsace Agglomération semble à la croisée des chemins au regard des fragilités de son organisation économique de plus en plus dépendante de l'industrie automobile et des faibles relais de croissance liés aux services aux entreprises. Alors que l'indice de spécialisation par rapport à la fonction de fabrication était de 2,02 en 1999, celui-ci s'établit à 1,79 en 2007 illustrant les fragilités croissantes de l'industrie mulhousienne. Cette fragilité mulhousienne est d'autant plus problématique que l'agglomération se trouve concurrencée à la fois par la métropole bâloise dans le Sud-Alsace, par Colmar dans le Haut-Rhin et par Strasbourg en Alsace. La question pour l'agglomération mulhousienne réside donc dans sa capacité à maintenir cette résistance industrielle et à activer de nouveaux relais de croissance.

Figure 12: Mulhouse Alsace Agglomération - Evolution de l'emploi au lieu de travail par PCS et par fonctions





Source : INSEE, Données harmonisées du recensement général de la population entre 1968 et 2007 ; INSEE, Données sur les fonctions économiques des zones d'emplois entre 1982 et 2007

1.2.2. Roubaix, une ville en intense décroissance économique dans une agglomération en cours de métropolisation

En termes économiques, Roubaix et la métropole lilloise offrent une trajectoire très différenciée de celle de Mulhouse. Ce territoire présente la plus forte trajectoire de désindustrialisation des trois agglomérations étudiées. La part de l'emploi industriel et ouvrier décline drastiquement et très rapidement. Alors qu'en 1968 la ville de Roubaix était la ville-centre la plus industrielle des trois territoires étudiés, elle apparaît en 2008 comme un territoire faiblement industriel et ouvrier d'un point de vue de l'emploi au lieu de travail (fig. 13 et annexe 1). Cette évolution concerne aussi globalement l'ensemble de la métropole lilloise même si elle présente de fortes divergences selon les territoires internes à l'agglomération. A ce titre, Roubaix apparaît comme marginalisée dans une agglomération économiquement en voie de métropolisation.

Tout d'abord, dès 1968-1975, l'emploi ouvrier a fortement décliné à Roubaix et dans la métropole lilloise. Ce type d'emploi n'a connu aucune période de croissance sur les périodes intercensitaires étudiées. Les pertes d'emplois ouvriers s'élèvent à 75 000 emplois, dont 24 000 pour la seule ville de Roubaix. Alors que l'emploi de la métropole lilloise et de Roubaix était composé respectivement de 45 et 51% d'emplois ouvriers en 1968, seuls 20% des emplois appartiennent à cette catégorie en 2008. Cette trajectoire de désindustrialisation est précoce et rapide puisque l'emploi lié à la fonction de production est déjà le plus faible en valeur relative sur les trois territoires en 1982. En 2008, seuls 7 à 8% des emplois sont liés à la fonction de fabrication.

Cette désindustrialisation précoce et rapide tient aux transformations de l'industrie textile française qui, comme l'explique Fischer (1994), est le « domaine d'excellence de la division internationale du travail ». Dès 1968, la Commission Européenne montrait que l'emploi textile avait diminué depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale : dans la zone d'emploi de Roubaix-Tourcoing, l'industrie textile est passée de 110 000 emplois à 54 000 emplois entre 1954 et 1968 (Dubois, 2006). Ainsi, en 2006, dans le bassin d'emploi local, ce sont 90% des postes existants dans l'industrie textile qui ont disparu (Battiau, 2006a). Certains facteurs locaux viennent renforcer l'intensité de cette crise industrielle pour la ville de Roubaix. En effet, au tournant des années 1950, le territoire roubaisien apparaît mal préparé aux changements économiques qui vont l'affecter. La ville est hyperspécialisée, au même titre que les villes sidérurgiques lorraines et minières du Nord-Pas-de-Calais. Son tissu urbain est mal adapté aux nouveaux impératifs de la production textile. Le patronat textile local rejette les tentatives de diversification industrielle, préférant s'appuyer sur une diversification économique fondée sur la distribution et la vente à distance. Cette diversification économique, si elle est un relatif succès (Dörrenbacher et al., 2006), reste une bifurcation vers une économie tertiarisée posant des questions d'adéquation entre emploi local et population active. Malgré une logique de pôle de

compétitivité et un vivier d'écoles de création et d'ingénierie très développé, l'économie textile préexistante a quasiment disparu puisque le dernier tissage vit de subventions publiques tandis que les emplois liés aux textiles innovants sont pour le moment peu pourvoyeurs d'emplois et se développent lentement.

Outre cet effondrement du textile, Roubaix apparaît marginalisée parce que Lille Métropole Communauté Urbaine offre le visage d'un territoire aux fonctions et à l'organisation territoriale économique recomposées. Entre 1968 et 2007, les hiérarchies ont été transformées, les spécialités bouleversées. Trois grands types de territoires apparaissent :

- Des territoires en cours de spécialisation vers les fonctions métropolitaines supérieures (Lille, Villeneuve d'Ascq) ;
- Des territoires mixtes où la croissance de l'emploi a été vigoureuse (les couronnes immédiates des villes-centres, les territoires périurbains) ;
- Des territoires marginalisés auxquels appartient Roubaix.

Malgré un processus extrêmement puissant de désindustrialisation, la ville de Lille n'a pas vu son nombre net d'emplois diminuer entre 1968 et 2007. Depuis 1990, Lille connaît une croissance très rapide de l'emploi. Cette croissance est liée à la stratégie de développement des emplois métropolitains supérieurs mise en œuvre depuis la fin des années 1980 par les acteurs locaux (Paris et Stevens, 2000). Plus qu'un déclin, Lille fait face à une mutation de son tissu économique vers une économie métropolitaine supérieure, et ce, plus particulièrement depuis 1999. La croissance de l'emploi de cadres et de professions intermédiaires y est forte, tout comme l'emploi dans les services aux entreprises ou liés aux fonctions métropolitaines. Outre Lille, Villeneuve d'Ascq s'affirme comme un pôle spécialisé dans les fonctions métropolitaines supérieures. Créée en 1967, Villeneuve d'Ascq est une ville nouvelle se développant sur de vastes zones à urbaniser sur les franges Est et Sud de Roubaix et Lille. Sur la période 1968-1982, le développement urbain et économique est concentré sur Villeneuve d'Ascq : 300 ha de zones d'activités économiques y sont développés, dont 170 ha dévolus aux activités de pointe. Ce déséquilibre en termes de développement apparaît très tôt puisque des tensions politiques fortes poussent à contraindre sa croissance. Dès 1983, la procédure de développement sous la conduite d'un établissement public d'aménagement est abandonnée (Tellier, 2005). Malgré ce coup d'arrêt, à chaque période intercensitaire étudiée, la ville nouvelle connaît une croissance de l'emploi plus rapide que celle de l'agglomération et que celle des territoires périurbains. En 2007, elle est devenue le deuxième pôle d'emploi de Lille Métropole. Cette croissance n'a cependant pas été portée par la fonction de fabrication mais bien plus par l'implantation de tertiaire de commandement (siège d'Auchan, de Cofidis, antenne régionale de

France Télécom, siège de Bonduelle,…) et par l'implantation des universités. Villeneuve d'Ascq présente ainsi le profil d'un territoire spécialisé dans l'accueil d'emplois métropolitains supérieurs, de services rendus aux entreprises et de cadres (annexe 1).

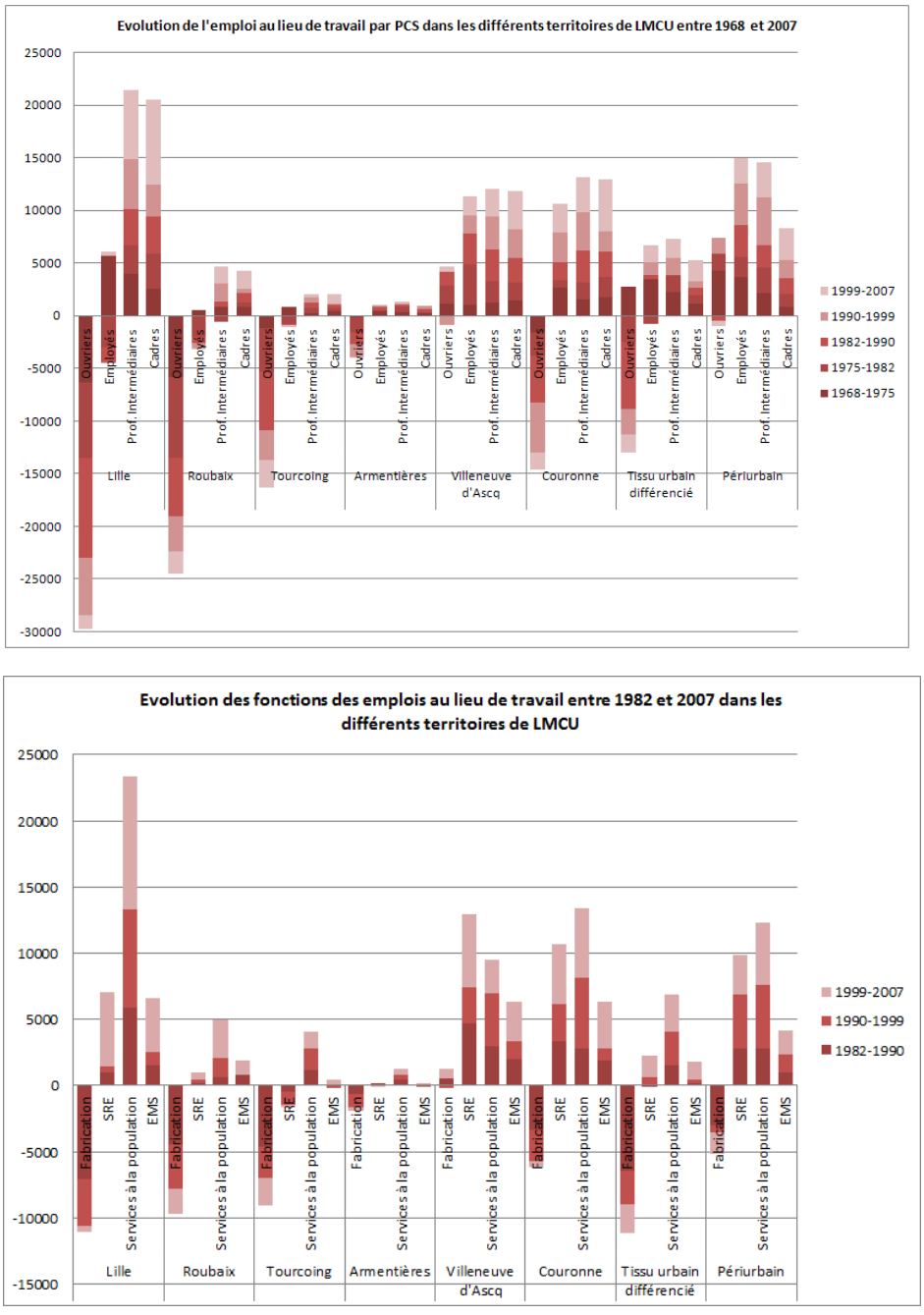
Les couronnes immédiates des villes-centres, les polarités périurbaines (tissu urbain différencié) et les communes périurbaines présentent un autre type de profil économique. Elles connaissent une croissance globale et continue de l'emploi : ce sont les territoires de périurbanisation des activités. Toutes les fonctions et tous les types d'emplois par PCS ont progressé dans ces territoires, sauf l'emploi ouvrier et de fabrication dans les polarités périurbaines anciennes. Malgré ce déclin de l'emploi ouvrier et de fabrication, ces polarités périurbaines anciennes présentent une résistance industrielle relative comme l'illustre leur spécialisation dans l'emploi de fabrication en 2007. Les communes de couronne présentent un profil intermédiaire entre des territoires à l'économie diversifiée et des territoires spécialisés dans les fonctions métropolitaines supérieures comme en atteste la vigoureuse croissance des emplois métropolitains supérieurs et des services rendus aux entreprises. Le périurbain reste quant à lui plus généraliste : c'est dans ce territoire que la croissance de l'emploi des employés a été la plus forte, tout comme pour l'emploi ouvrier.

Dans ce contexte de mutation vers des fonctions économiques métropolitaines et de périurbanisation des activités, la métropole lilloise n'offre pas une croissance équilibrée de l'emploi. Des villes sont en cours de marginalisation : Roubaix, Tourcoing et Armentières. Ce processus de marginalisation se caractérise par une chute brutale de leur fonction de pôle d'emploi, que ce soit en valeur relative ou absolue. Ces trois villes sont en fait les territoires de la désindustrialisation dans le sens où les relais de croissance ont été faibles, voire inexistants. Le processus de désindustrialisation se caractérise par une baisse relative et absolue de l'emploi d'ouvrier et de fabrication : alors que l'emploi de LMCU a crû de 72 000 emplois, à elles seules, elles ont perdu 38 000 emplois, dont 44 000 emplois ouvriers. Les pertes d'emplois ouvriers sont supérieures à l'ensemble des pertes constatées, la croissance des emplois de cadres et dans une moindre mesure de professions intermédiaires permettant en partie d'effacer les pertes d'emplois liées au processus de désindustrialisation. En effet, l'emploi des employés décroît à Roubaix et Tourcoing sur l'ensemble de la période, tandis que celui de professions intermédiaires diminue entre 1975 et 1982. Les emplois métropolitains supérieurs diminuent à Armentières et Tourcoing entre 1982 et 1990. Les emplois de services aux entreprises diminuent sur une période plus longue encore. Ce sont les seuls territoires à concentrer moins d'emplois en 2007 qu'en 1968.

Face à la décroissance économique des villes-centres industrielles, la question de la cohésion territoriale de la métropole lilloise se pose. Face à un développement économique métropolitain

favorisant la concentration des activités dans un nombre restreint de sites, les polarités en crise et en mutation industrielle, tels que Roubaix, en souffrent cumulativement. Ces territoires semblent face à une difficile reconversion économique tandis qu'émergent des territoires spécialisés dans les fonctions métropolitaines que les autres fonctions économiques se développent rapidement dans le vaste ensemble périurbain.

Figure 13 : Lille Métropole Communauté Urbaine - Evolution des emplois au lieu de travail par PCS et par fonctions



Source : INSEE, Données harmonisées du recensement général de la population entre 1968 et 2007 ; INSEE, Données sur les fonctions économiques des zones d'emplois entre 1982 et 2007

1.2.3. Saint-Etienne : une ville en crise au sein de vallées urbaines en crise pour une résistance relative du Sud-Loire

Dans le Sud-Loire, la désindustrialisation apparaît comme un processus sévère et intense, notamment dans le cœur de l'agglomération, soit Saint-Etienne et les vallées urbaines du Gier et de l'Ondaine. Seuls les territoires périurbains semblent tirer leur épingle du jeu, que ce soit ceux inclus dans le périmètre de Saint-Etienne Métropole, que ceux plus lointain, dans la Plaine Loire-Forez. L'emploi total a diminué que ce soit à Saint-Etienne, dans les vallées du Gier et de l'Ondaine. Au global, le cœur de l'agglomération stéphanoise, Saint-Etienne Métropole, a perdu des emplois de manière continue de 1975 à 1999. Cependant, là encore, les trajectoires sont plus prononcées dans le tissu urbain constitué que dans le reste du cœur de l'agglomération : si Saint-Etienne Métropole, de 1968 à 2008, a vu l'emploi total décroître de 3,2%, l'emploi stéphanois a décru de 16%, celui de la vallée de l'Ondaine 14% et de la vallée du Gier de 12%. A l'inverse, l'emploi dans la couronne stéphanoise a été multiplié par deux.

Dans ce cadre, il y a à la fois un processus patent de désindustrialisation et une forte périurbanisation de l'activité (fig. 14 et annexe 1). Le processus de désindustrialisation est patent à Saint-Etienne et dans les deux vallées urbaines : la fonction de fabrication s'est effondrée, tout comme l'emploi ouvrier. La croissance des autres fonctions économiques, tels que les services aux entreprises ou les fonctions commerciales, d'éducation, de santé et de culture sont faibles : les services aux entreprises diminuent en valeur absolue dans la vallée du Gier, croissent lentement à Saint-Etienne et dans l'Ondaine. Les fonctions commerciales, de santé et d'éducation connaissent une augmentation réelle mais relativement lente. C'est ainsi qu'entre 1968 et 2007 et entre 1982 et 2007, Saint-Etienne perd par rapport au reste de l'agglomération son profil spécialisé dans les fonctions métropolitaines supérieures, dans les services à la population, dans les emplois de professions intermédiaires et d'employés. Ainsi, c'est l'ensemble de Saint-Etienne Métropole qui offre le visage d'un territoire en crise et en restructuration territoriale au profit de la couronne stéphanoise et du Sud-Loire.

En effet, en élargissant notre regard au Sud-Loire, on constate que ce sont ces territoires qui ont profité de ce desserrement de l'emploi. Le Pays de Saint-Galmier a vu l'emploi total multiplié par 1,75 et l'agglomération Loire-Forez a connu une croissance de 39% de l'emploi total. Le Pays de Saint-Galmier a été particulièrement dynamique grâce à la commune d'Andrézieux-Bouthéon qui a concentré 62% de l'ensemble de la croissance de l'emploi de ce territoire. Elle est devenue le troisième pôle d'emploi du Sud-Loire après Saint-Etienne et Saint-Chamond. Le développement d'Andrézieux-Bouthéon a été particulièrement dynamique grâce à l'emploi industriel puisque 40% de sa croissance a été tirée par l'emploi ouvrier. Outre la croissance des emplois industriels, celle des services aux entreprises a été aussi dynamique. Cependant, le développement des fonctions de

fabrication et de services rendus aux entreprises n'intervient que pour 25% dans la croissance de ces pôles d'emplois entre 1982 et 2007. 65% la croissance de l'emploi est liée aux fonctions commerciales, d'éducation, de santé, emplois en partie générés par les besoins de la population résidente. Cette restructuration territoriale témoigne de la périurbanisation industrielle et économique du territoire stéphanois et des vallées urbaines au profit de la plaine Loire-Forez.

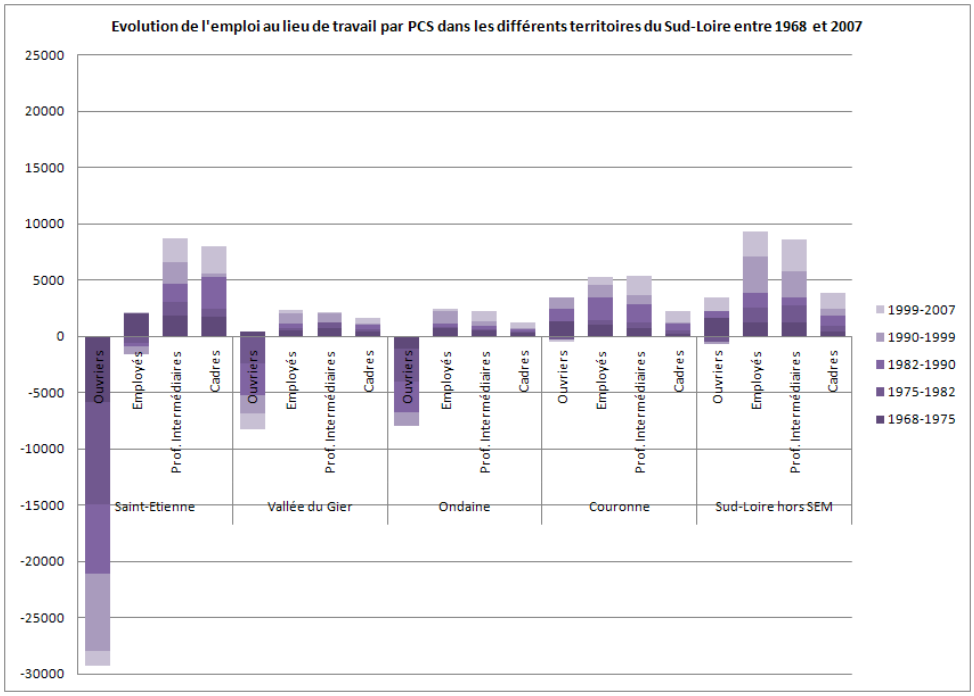
Cependant, le système productif stéphanois reste marqué par un processus de désindustrialisation puissant et emblématique. Il est emblématique par le naufrage de grands groupes industriels français dont Saint-Etienne était le centre principal ou un des centres majeurs. C'est le cas de Creusot-Loire (Vuillermot, 2009) et de Manufrance mais aussi la fermeture par Giat Industries de la Manufacture d'Armes de Saint-Etienne, site historique du complexe militaro-industriel français. Au total, l'ensemble du Sud-Loire a perdu 40 000 emplois ouvriers depuis 1968 et 23 900 emplois de fabrication depuis 1982. Malgré une croissance de près de 9 500 emplois dans les services rendus aux entreprises, les fonctions de fabrication et de services rendus aux entreprises ont perdu 14 400 emplois. Leur poids dans l'emploi total a décliné fortement malgré des taux encore importants par rapport aux grandes aires urbaines françaises. Cependant, le processus de désindustrialisation apparaît comme dissocié et différencié selon les territoires : Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole connaissent une crise de désindustrialisation assez similaire en intensité à celle de Roubaix et Lille Métropole Communauté Urbaine tandis que les territoires extérieurs, appartenant au Sud-Loire, connaissent une relative résistance industrielle.

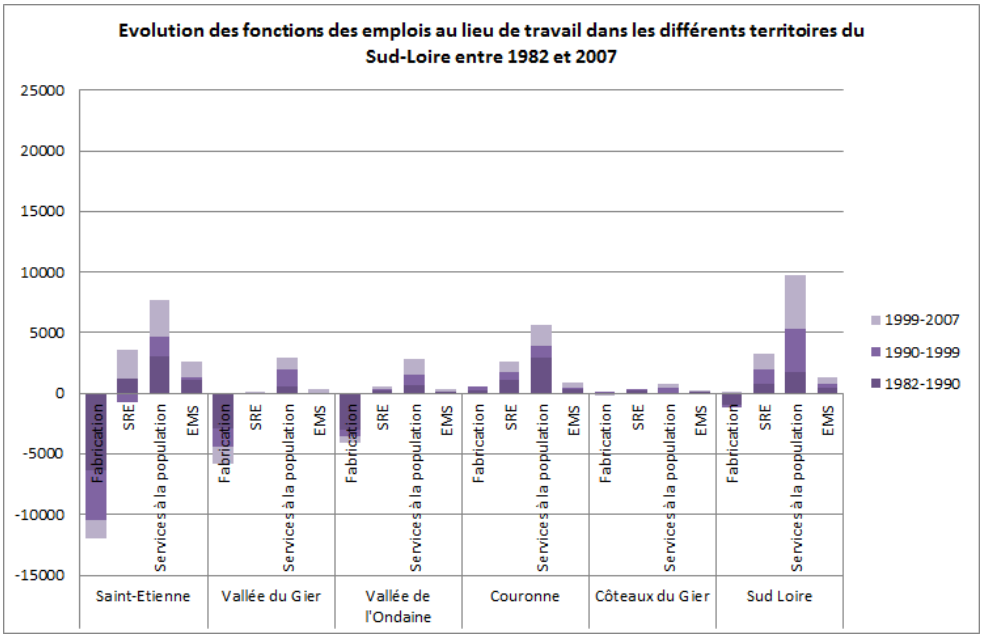
Cette relative résistance industrielle peut tenir à plusieurs facteurs. Les collectivités locales ont mis en œuvre des stratégies actives en faveur de l'emploi industriel et du développement de PME-PMI. Le bassin d'emploi stéphanois, dans son ensemble, a cherché une nouvelle organisation économique à travers l'offre abondante d'aides publiques à destination de PME-PMI (Tirmarché, 1999). Ces aides publiques ont fait émerger un tissu important de PME-PMI, notamment sur les ruines des grands conglomérats industriels préexistants autour de la machine-outil, de l'optique. Cependant, malgré les démarches de labellisation en Système Productif Localisé pour la mécanique et l'optique, le tissu industriel stéphanois « apparaît en pleine restructuration, extrêmement divers et peu intégré sur une base territoriale » (Le Galès, 2006, p. 34). Il est avant tout intégré dans un réseau régional plus que dans un réseau local et les spécialisations sectorielles ne sont pas réelles. Au-delà, les collectivités de l'agglomération stéphanoise se sont fortement engagées dans le domaine du développement économique. Ainsi, la Ville de Saint-Etienne, à partir des années 1980, a développé une stratégie de reconquête économique systématique des friches industrielles laissées par le départ des activités économiques (Vant et Thomas, 1991). Elle a été poursuivie jusque dans le milieu des années 1990 (Béal, 2006). Pour les élus locaux, elle est considérée comme un succès puisque le taux de chômage

est contenu et suit la moyenne nationale. Cependant, elle demeure insatisfaisante, O. Tirmarché la considérant comme « une obsession foncière et immobilière » (Timarché, 1999), notamment au regard des 13 600 emplois disparus sur le territoire de la ville de Saint-Etienne et de la disparition de certaines spécialisations industrielles comme l'industrie du cycle (Dupuis et Vant, 1993)

Le processus touchant le territoire stéphanois apparaît donc comme un processus de fragilisation et de désindustrialisation des vallées urbaines anciennes et de la ville-centre de l'agglomération. Cependant, la périurbanisation des activités dont profite la plaine Loire-Forez se croise avec un processus patent de désindustrialisation globale. Ce territoire offre le visage d'une relative résistance industrielle non pas de l'intercommunalité comme à Mulhouse mais d'un territoire plus vaste et plus diffus, le Sud-Loire.

Figure 14 : Sud-Loire - Evolution des emplois au lieu de travail par PCS et par fonctions





Source : INSEE, Données harmonisées du recensement général de la population entre 1968 et 2007 ; INSEE, Données sur les fonctions économiques des zones d'emplois entre 1982 et 2007

En guise de premières conclusions, la désindustrialisation est un phénomène patent sur les trois territoires étudiés. Née d'un processus de transformation des localisations industrielles et de la globalisation économique, elle fragilise de manière intense les villes de tradition industrielle. Leur tissu économique s'effondre tandis qu'une dépendance aux secteurs industriels traditionnels demeure. En effet, alors que l'industrie et les emplois ouvriers diminuent drastiquement, le caractère industriel perdure parce que la croissance des services rendus aux entreprises, des secteurs des

services à la population (santé, commerces, éducation, action sociale,…) ne compense pas cet effondrement. Il n'y a pas de réelle montée en gamme du tissu productif local.

Outre cet effondrement économique, de fortes différenciations intra-urbaines émergent du processus de désindustrialisation. A ce titre, les villes-centres de tradition industrielle apparaissent touchées cumulativement par l'effondrement économique tandis qu'au sein des agglomérations, des territoires semblent tirer leur épingle des transformations et des mutations économiques. Au-delà de configurations territoriales spécifiques liées aux stratégies urbaines et aux formes des agglomérations, dans chacun des trois territoires, la ville-centre apparaît comme l'épicentre de la crise économique tandis que les territoires périurbains sont protégés et connaissent une croissance réelle de leur potentiel économique.

Cette désindustrialisation spatialement inégale n'est pour autant qu'une des faces du processus de décroissance urbaine de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. En effet, la désindustrialisation, en provoquant une chute brutale de l'emploi ouvrier et industriel, nécessite un ajustement des structures sociales de la ville industrielle. Comment se produit cet ajustement ? Assiste-t-on à une mutation conjointe de l'organisation économique et des structures sociales ou à une crise sociale généralisée des catégories populaires ?

2. Une faible mutation sociale pour une crise sociale généralisée des catégories populaires vivant dans les villes-centres

Cette décroissance économique née d'un processus de désindustrialisation provoque en retour une crise sociale généralisée des catégories populaires vivant dans les villes-centres ainsi qu'une faible mutation sociale de la population active des agglomérations (2.1.). Les agglomérations présentent des divergences territoriales prenant leur racine dans les formes et les trajectoires spécifiques de désindustrialisation précédemment décrites (2.2.).

2.1. Désindustrialisation et permanences des structures sociales des villes industrielles : une crise sociale généralisée des catégories populaires

Au regard des tendances esquissées au niveau national, Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne présentent une crise cumulative marquée par une explosion du chômage, de la précarité. Les conséquences sociales de la désindustrialisation y apparaissent lourdes et multiples. En effet, l'analyse des transformations sociales des villes-centres et des agglomérations par rapport aux autres territoires français présente trois traits spécifiques (tableau 4 et 5) :

1. Par rapport aux pôles urbains français, les villes-centres de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne apparaissent de plus en plus ouvrières et ce, malgré leur effondrement économique

et industriel sans précédent. A l'inverse, la part relative des cadres et des professions intermédiaires diminue à tel point qu'une sous-spécialisation statistique émerge à Mulhouse et Roubaix pour les professions intermédiaires. Cependant, le trait le plus frappant reste une augmentation drastique du nombre de chômeurs dans la population active.

2. Les agglomérations, par rapport aux autres aires urbaines françaises, présentent une situation similaire mais atténuée à celles des villes-centres. Elles deviennent tendanciellement de plus en plus ouvrières, de plus en plus marquées par le chômage tandis que la part des cadres et des professions intermédiaires diminue par rapport aux aires urbaines françaises.
3. Au sein des agglomérations, malgré des situations particulières et des nuances entre territoires, on peut constater que les ouvriers et les chômeurs se concentrent progressivement dans les villes-centres étudiées. Celles-ci voient la part relative des cadres et des professions intermédiaires se réduire rapidement, à telle point qu'une sous-spécialisation émerge dans l'accueil de ces populations à Mulhouse et Roubaix.

Tableau 4 : Indice de spécialisation sociale des territoires au regard des aires urbaines françaises régionales de plus de 200 000 habitants

		Pôles urbains français (%)	Indice pour les villes-centres			Aires urbaines (%)	Indice pour les agglomérations		
			Mulhouse	Roubaix	Saint-Etienne		M2A	LMCU	Sud-Loire
1968	Cadres	8%	1,05	0,69	0,87	7%	1,14	1,03	0,71
	Prof. intermédiaires	17%	1,01	0,79	1,02	15%	1,14	1,13	0,97
	Employés	25%	1,06	0,79	0,91	22%	1,04	1,00	0,79
	Ouvriers	38%	1,09	1,32	1,12	39%	1,13	1,08	1,21
	Chômeurs	2%	0,89	**1,44**	0,77	2%	0,72	1,08	0,71
2007	Cadres	18%	0,63	0,47	0,75	16%	0,74	1,08	0,68
	Prof. intermédiaires	27%	**0,74**	**0,68**	0,87	27%	0,88	0,96	0,88
	Employés	29%	0,97	0,99	1,00	29%	0,97	0,97	0,96
	Ouvriers	20%	**1,79**	**1,96**	1,31	21%	**1,48**	1,13	1,27
	Chômeurs	11%	**1,72**	**2,29**	1,29	9%	1,29	1,31	0,99

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans les pôles urbains de plus de 200 000 habitants ou dans les aires urbaines. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans les pôles urbains ou dans les aires urbaines. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport aux pôles urbains ou aux aires urbaines et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2010, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2007

Tableau 5 : Indice de spécialisation sociale des villes-centres par rapport à leur agglomération entre 1968 et 2008

Année	Territoires	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Chômeurs
1968	**Mulhouse Alsace Agglomération**	**7,7%**	**17,4%**	**22,9%**	**43,8%**	**1,4%**
	Mulhouse	1,06	0,97	1,15	0,95	1,40
	Lille Métropole Communauté Urbaine	**7,0%**	**17,2%**	**22,2%**	**42,1%**	**2,1%**
	Roubaix	0,76	0,77	0,89	1,20	1,51
	Sud-Loire	**4,8%**	**14,7%**	**17,5%**	**47,2%**	**1,4%**
	Saint-Etienne	1,40	1,17	1,30	0,91	1,23
2007	**Mulhouse Alsace Agglomération**	**12,2%**	**24,1%**	**27,8%**	**31,3%**	**12,1%**
	Mulhouse	0,91	0,85	1,01	1,16	1,51
	Lille Métropole Communauté Urbaine	**17,7%**	**26,4%**	**27,8%**	**24,0%**	**12,4%**
	Roubaix	0,47	0,71	1,04	1,65	1,97
	Sud-Loire	**11,1%**	**24,2%**	**27,6%**	**26,9%**	**9,3%**
	Saint-Etienne	1,19	0,98	1,05	0,99	1,47

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-2008

Deuxièmement, le chômage, au-delà des valeurs par indice, présente un caractère massif et touche sélectivement les territoires et les populations (tableau 6). En 2007, le taux de chômage s'établit à 19% à Mulhouse, à 24% à Roubaix et à 14% à Saint-Etienne. C'est un chiffre entre 1,3 et 2,3 fois plus élevé que les taux constatés dans les pôles urbains français. Au-delà de ces résultats, les catégories sociales populaires sont les plus touchées : en 2007, 31% des ouvriers roubaisiens et 25% des ouvriers mulhousiens et stéphanois sont au chômage. Les employés sont respectivement à 21%, 25% et 16% au chômage à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. A ce taux de chômage, il faut ajouter une précarisation de l'emploi. Analysées à travers le taux d'emplois intérimaires, de contrats à durée déterminée et d'emplois aidés en 2008, ces villes apparaissent, encore une fois, plus fortement marquées par la précarité des conditions d'accès à l'emploi (contrats aidés, contrats à durée déterminée, intérim) : ce sont 14% des actifs mulhousiens qui sont concernés par cette précarité, 15% des actifs stéphanois et 21% des actifs roubaisiens. Dans ces villes, l'emploi à durée indéterminée et à temps complet n'apparaît plus toujours comme la norme au regard des taux de précarité et de chômage. Au sein de ces mutations sociales, les villes-centres sont les lieux où se concentrent les populations au chômage et la précarité.

Tableau 6 : Indice de spécialisation des territoires concernant le chômage

2007	Population active	Ouvriers	Employés	Prof. Intermédiaires	Cadres
Mulhouse Alsace Agglomération	12%	18%	15%	7%	3%
Mulhouse	1,51	1,40	1,42	1,64	1,37
Lille Métropole Communauté Urbaine	12%	21%	14%	9%	3%
Roubaix	1,97	1,48	1,78	2,21	2,76
Sud-Loire	10%	12%	14%	6%	3%
Saint-Etienne	1,34	2,02	1,40	1,45	1,51

Source : INSEE, 2010, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2007

L'analyse de l'évolution sociale depuis 1968 des agglomérations vient confirmer le fait que la désindustrialisation est un facteur de fragilisation sociale des territoires étudiés. En effet, la très forte décroissance de l'emploi industriel et ouvrier est à la source d'une crise sociale se présentant sous plusieurs traits. Premièrement, la période de désindustrialisation se traduit par une fragilisation sélective des populations : les catégories populaires, au cœur du système économique de la ville de tradition industrielle, sont touchées de plein fouet par un chômage structurel et massif. En retour, ce sont les territoires ouvriers, et ainsi les villes-centres étudiées, qui apparaissent massivement touchées par cette crise sociale des catégories populaires. Deuxièmement, malgré l'effondrement économique sans précédent que nous avons constaté, la structure sociale de la ville industrielle perdure. Les agglomérations et les villes-centres demeurent ouvrières, voire le deviennent de plus en plus au regard des autres territoires français. Cependant, derrière ces trajectoires communes, se cachent des différenciations intra-urbaines fortes dont la configuration est étroitement liée au processus locaux de désindustrialisation.

2.2. Trajectoires locales : une crise sociale spatialement inégale étroitement liée à la dynamique locale de désindustrialisation

En effet, l'analyse des configurations et des trajectoires internes aux agglomérations des évolutions sociales témoigne du caractère étroitement corrélée du processus de désindustrialisation et de celui de crise sociale. Il y a un redoublement de la crise économique et de la crise sociale. Dans ce cadre, Mulhouse forme une ville-centre précarisée dans une agglomération peu touchée par la crise sociale née de la désindustrialisation (2.2.1.), Roubaix apparaît comme une ville de toutes les précarités dans une agglomération en cours de transformation sociale (2.2.2.) et Saint-Etienne forme, avec ses vallées urbaines, le cœur d'un territoire précarisé inscrit dans un vaste ensemble périurbain protégé (2.2.3.).

2.2.1. Mulhouse, une ville-centre socialement en crise dans une agglomération faiblement précarisée

Si nous avons montré que Mulhouse se trouvait dans une situation tangente d'un point de vue économique, cette situation apparaît d'autant flagrante lors de l'analyse des trajectoires sociales. En effet, s'il existe une résistance industrielle esquissée à l'échelle de l'agglomération, cette dernière se traduit par l'émergence d'importants contrastes sociaux et notamment une crise sociale circonscrite dans la ville-centre. D'un point de vue social, Mulhouse offre le visage d'une ville en crise dans une agglomération encore faiblement précarisée, malgré les ruptures que nous soulignons en termes d'emplois industriels et ouvriers. La crise sociale de désindustrialisation se concentre extrêmement puissamment à Mulhouse. Plusieurs facteurs expliquent cette configuration (tableau 7 et 8).

Tableau 7 : Evolution sociale des territoires de l'agglomération mulhousienne entre 1968 et 2008

Territoires	PCS	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Mulhouse Alsace Agglomération	Cadres	7,7%	8,9%	9,0%	11,4%	10,9%	12,2%
	Prof. intermédiaires	17,4%	19,0%	20,6%	22,0%	23,6%	24,1%
	Employés	22,9%	23,4%	24,4%	26,1%	28,0%	27,8%
	Ouvriers	43,8%	42,4%	40,1%	35,4%	32,8%	31,3%
	Chômeurs	1,4%	2,0%	5,0%	7,7%	9,5%	12,1%
Mulhouse	Cadres	1,06	1,04	0,92	0,94	0,97	0,91
	Prof. intermédiaires	0,97	0,85	0,80	0,82	0,85	0,85
	Employés	1,15	1,09	1,06	1,03	1,01	1,01
	Ouvriers	0,95	1,02	1,11	1,12	1,12	1,16
	Chômeurs	1,40	1,55	1,40	1,40	1,47	1,51
Couronne	Cadres	1,03	1,05	1,14	1,09	1,06	1,04
	Prof. intermédiaires	1,12	1,20	1,19	1,14	1,08	1,09
	Employés	0,85	0,94	0,99	0,99	1,02	1,01
	Ouvriers	1,00	0,93	0,87	0,89	0,91	0,91
	Chômeurs	0,50	0,42	0,69	0,72	0,71	0,70
Périurbain	Cadres	0,58	0,70	0,88	0,93	0,94	1,13
	Prof. intermédiaires	0,80	1,03	1,16	1,14	1,19	1,16
	Employés	0,61	0,78	0,83	0,93	0,93	0,95
	Ouvriers	1,25	1,13	0,98	0,95	0,91	0,83
	Chômeurs	0,27	0,36	0,52	0,52	0,45	0,47

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport à l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-2008

Alors qu'en 1968, Mulhouse était une ville moins ouvrière que les territoires périurbains, en 2008, Mulhouse concentre plus d'ouvriers que ses couronnes. Il y a une inversion sociologique progressive. Ce renversement s'explique par la forte croissance des professions intermédiaires et des cadres dans les couronnes périurbaines entre 1968 et 2006, à tel point que, là aussi, ces professions sont relativement plus concentrées dans ces territoires que dans la ville-centre. Enfin, les populations précarisées et sans emplois se concentrent très fortement dans la ville-centre, tandis que les couronnes intercommunales restent protégées de ce phénomène. Le taux de chômage global de Mulhouse est 1,68 fois supérieur à celui des territoires périurbains. Si les espaces périurbains restent ouvriers par rapport à la moyenne nationale, ils présentent un faible taux de chômage, témoignant d'une faible précarisation des catégories populaires dans ces territoires. Il y a donc une sélectivité spatiale du processus de crise sociale, faisant de Mulhouse une ville ouvrière et précarisée dans une agglomération ouvrière faiblement précarisée. Cet état de fait pose la question de la cohésion sociale de l'agglomération.

Tableau 8 : Indice de spécialisation du chômage par PCS en 2008 selon les territoires de Mulhouse Alsace Agglomération

2008	Population active	Ouvriers	Employés	Prof. Intermédiaires	Cadres
Mulhouse Alsace	12%	18%	15%	7%	3%
Mulhouse	1,51	1,40	1,42	1,64	1,37
Couronne	0,70	0,67	0,75	0,77	0,78
Périurbain	0,47	0,50	0,52	0,43	0,78

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport à l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-2008

2.2.2. Une crise sociale concentrée à Roubaix : une polarité précarisée dans une agglomération en cours de mutation

A Roubaix et dans la métropole lilloise, les évolutions sociales viennent aussi redoubler les constats effectués sur les évolutions économiques. Ainsi, la métropole connaît une restructuration économique et un lent processus de métropolisation économique, accompagnée par une restructuration sociale extrêmement forte. Dans ce jeu, Roubaix apparaît comme polarité précarisée.

En effet, Lille Métropole présente une recomposition en termes de PCS extrêmement forte : les ouvriers, première catégorie sociale en 1968, ne représentent plus que 24% de la population active de l'agglomération. Ils forment, désormais, la troisième catégorie sociale la plus importante, derrière les employés et les professions intermédiaires. Lille Métropole n'apparaît plus comme un territoire ouvrier, à la différence de l'agglomération mulhousienne. La croissance des employés, des professions intermédiaires mais aussi des cadres témoigne de la transformation économique et sociale de l'agglomération. Cependant, cette transformation sociale se fonde sur une différenciation spatiale forte dans laquelle les territoires intra-métropolitains jouent des rôles différents.

Roubaix, dans ce cadre métropolitain, apparaît comme une ville ouvrière et précarisée, illustrant une permanence sociologique du caractère anciennement industriel de Lille Métropole. En effet, Roubaix est restée ouvrière et le devient de plus en plus. Alors qu'en 1968, elle était seulement 1,35 fois plus ouvrière que Lille Métropole, en 2008, elle l'est 1,68 fois plus. A l'inverse, elle concentre de moins en moins de professions intermédiaires et de cadres : alors que son taux de professions intermédiaires en 1968 représentait 94% de celui de Lille Métropole, ce même taux ne correspond plus qu'à 75% de celui de Lille Métropole. Pour les cadres, la chute est encore plus forte.

Tableau 9 : Evolution sociale des territoires de l'agglomération lilloise entre 1968 et 2008

Territoires	PCS	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Lille Métropole	Cadres	7,0%	8,9%	10,9%	13,1%	14,2%	17,7%
	Prof. intermédiaires	17,2%	18,5%	20,4%	22,0%	24,4%	26,4%
	Employés	22,2%	25,0%	25,7%	26,8%	29,0%	27,8%
	Ouvriers	42,1%	38,8%	35,5%	32,0%	27,7%	24,0%
	Chômeurs	2,1%	2,8%	6,8%	10,8%	13,0%	12,4%
Lille	Cadres	1,23	1,16	1,15	1,28	1,41	1,39
	Prof. intermédiaires	1,00	0,95	0,95	1,01	1,02	1,05
	Employés	1,23	1,16	1,07	1,01	1,00	0,96
	Ouvriers	0,85	0,89	0,95	0,87	0,79	0,75
	Chômeurs	1,27	1,28	1,26	1,25	1,23	1,23
Roubaix	Cadres	0,76	0,61	0,53	0,52	0,44	0,47
	Prof. intermédiaires	0,77	0,69	0,63	0,64	0,62	0,71
	Employés	0,89	0,84	0,90	0,88	0,96	1,04
	Ouvriers	1,20	1,33	1,43	1,56	1,67	1,65
	Chômeurs	1,51	1,67	1,75	1,85	2,00	1,97
Tourcoing	Cadres	0,98	0,78	0,61	0,44	0,41	0,43
	Prof. intermédiaires	0,99	0,84	0,83	0,80	0,75	0,79
	Employés	0,95	0,88	0,91	0,94	0,97	1,04
	Ouvriers	1,07	1,21	1,30	1,44	1,57	1,64
	Chômeurs	1,37	1,11	1,26	1,36	1,38	1,36
Armentières	Cadres	0,76	0,70	0,51	0,51	0,51	0,49
	Prof. intermédiaires	1,02	0,84	1,08	0,85	0,82	0,82
	Employés	0,91	0,97	0,94	1,02	1,09	1,15
	Ouvriers	1,07	1,13	1,11	1,25	1,33	1,44
	Chômeurs	0,50	0,79	0,98	1,11	1,29	1,16
Villeneuve d'Ascq	Cadres	0,96	1,49	1,48	1,43	1,35	1,11
	Prof. intermédiaires	1,38	1,41	1,34	1,35	1,20	1,12
	Employés	0,98	1,03	1,11	1,03	1,02	1,07
	Ouvriers	0,88	0,74	0,66	0,63	0,66	0,73
	Chômeurs	0,59	0,96	0,81	0,68	0,80	0,95
Couronne	Cadres	1,43	1,40	1,36	1,33	1,28	1,27
	Prof. intermédiaires	1,26	1,26	1,12	1,11	1,10	1,06
	Employés	1,08	1,07	1,06	1,03	1,00	0,97
	Ouvriers	0,82	0,77	0,79	0,78	0,77	0,77
	Chômeurs	0,80	0,85	0,78	0,82	0,80	0,80
Tissu urbain différencié	Cadres	0,53	0,64	0,54	0,56	0,54	0,57
	Prof. intermédiaires	0,88	0,87	0,89	0,87	0,90	0,93
	Employés	0,85	0,95	0,99	1,04	1,06	1,07
	Ouvriers	1,21	1,21	1,23	1,26	1,30	1,34
	Chômeurs	0,71	0,82	1,01	0,97	0,95	0,89
Périurbain	Cadres	0,61	0,85	1,07	1,04	1,06	1,09
	Prof. intermédiaires	0,81	1,04	1,13	1,10	1,17	1,13
	Employés	0,72	0,89	0,91	0,99	0,96	0,96
	Ouvriers	1,13	0,97	0,86	0,85	0,79	0,76
	Chômeurs	0,54	0,52	0,57	0,60	0,51	0,52

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport à l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Ce portrait sociologique est d'autant plus déterminant que la crise sociale de désindustrialisation touche très fortement les ouvriers au sein de Lille Métropole. Ces derniers connaissent le plus fort taux de chômage de nos trois territoires. Au sein de Lille Métropole, ce sont 21,2% des ouvriers qui sont au chômage. Mais là aussi, Roubaix se différencie du reste de l'agglomération. Le taux de chômage pour les ouvriers est 1,58 fois supérieur à celui de l'agglomération. Au-delà, Roubaix tend à devenir une ville-centre précarisée pour toutes les PCS puisque son taux de chômage moyen est 2,14 fois plus élevé que celui observé dans le reste de l'agglomération. Roubaix concentre les populations au chômage mais aussi les populations précaires : les populations actives ayant un emploi à Roubaix sont, en valeur relative, 1,45 fois plus nombreuses à être concernées par un contrat à durée

déterminée, une situation d'intérim ou un contrat aidé. Ainsi, quelle que soit la focale d'analyse, Roubaix apparaît en décrochage par rapport aux autres territoires métropolitains.

Tableau 10 : Indice de spécialisation du chômage par PCS en 2008 selon les territoires de l'agglomération lilloise

2008	Population active	Ouvriers	Employés	Prof. Intermédiaires	Cadres
Lille Métropole	12%	21%	14%	9%	3%
Lille	1,23	1,34	1,36	1,42	1,25
Roubaix	1,97	1,48	1,78	2,21	2,76
Tourcoing	1,36	1,11	1,15	1,12	1,22
Armentières	1,16	1,03	0,99	0,89	1,21
Ville nouvelle	0,95	0,93	0,98	1,12	1,11
Couronne	0,80	0,88	0,87	0,88	0,87
Tissu urbain différencié	0,89	0,81	0,76	0,81	0,73
Périurbain	0,52	0,54	0,59	0,54	0,60

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport à l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Cependant, si Roubaix apparaît comme un extrême, une ville de toutes les précarités, les autres territoires de la métropole lilloise présentent des évolutions plus contrastées. Ainsi, la ville de Lille connaît une profonde restructuration sociale avec une montée très forte de cadres faiblement touchés par le chômage. Elle présente socialement les indices d'un basculement sociologique lié au processus de métropolisation, entraînant autour d'elle des périphéries et des espaces périurbains concentrant les cadres et les professions intermédiaires faiblement précarisés. La différence entre les territoires de couronnes et périurbains et la ville de Lille tient aux conditions d'accès à l'emploi des catégories populaires y vivant : alors que les ouvriers et les employés sont faiblement touchés par le chômage dans les couronnes et dans les espaces périurbains, les catégories populaires lilloises, proportionnellement de moins en moins nombreuses, sont à l'inverse de plus en plus précarisées. Tourcoing conserve un profil ouvrier, similaire à celui de Roubaix, mais pour autant, elle ne devient pas un territoire précarisé. Si la ville est bien concernée par la crise sociale de désindustrialisation, un écart existe entre ces deux villes, notamment parce que les PCS populaires y vivant sont moins précarisées qu'à Roubaix. Quant à Villeneuve d'Ascq, d'une ville de PCS supérieures, elle semble progressivement se rapprocher du profil social lillois, avec une montée progressive du chômage et une moindre concentration des cadres et des professions intermédiaires. Ainsi, si l'ensemble des villes-centres de la métropole lilloise peut apparaître en crise, au regard du chômage, leur positionnement au sein du territoire métropolitain diffère grandement : Lille et Villeneuve d'Ascq tirant mieux leur épingle du jeu, Tourcoing demeurant comme un espace populaire en crise tandis que Roubaix forme le territoire de tous les extrêmes, le plus en crise de toute la métropole.

2.2.3. Saint-Etienne : une ville-centre précarisée au cœur de périphéries relativement actives

Si les villes de Mulhouse et de Roubaix semblent dans une situation de crise sociale et économique cumulative, la situation stéphanoise diffère un peu. En effet, par rapport à Mulhouse et Roubaix, Saint-Etienne est le territoire aux plus faibles permanences sociales de la ville industrielle et aux plus faibles contrastes intra-territoriaux. Le Sud-Loire constitue le territoire où les effets de la crise sociale née de la désindustrialisation semblent les plus faibles.

Malgré cette apparente mixité de la ville-centre, Saint-Etienne présente des indices de précarisation relativement forts, notamment par rapport au reste du Sud-Loire et de l'intercommunalité. Quelles que soient les PCS, la population active stéphanoise est plus fortement concernée par le chômage que celle des territoires périurbains ou des vallées urbaines. Même si, quantitativement, les ouvriers ont vu leur nombre décliner en valeur relative et absolue, ces ouvriers sont toujours deux fois plus concernés par le chômage. Cet état de fait se retrouve aussi pour les employés, les professions intermédiaires et les cadres.

Ainsi, malgré un profil sociologique relativement mixte, la différenciation entre Saint-Etienne et ces territoires périurbains. Cependant, ces territoires ne sont pas un bloc uniforme et des clivages intra-territoriaux apparaissent aussi fortement. Deux territoires s'individualisent à la fois pour leur profil social et pour leur relative protection par rapport à la précarisation de l'emploi : la couronne stéphanoise et le Sud-Loire. Ces deux territoires présentent des indices de spécialisation de cadres et de professions intermédiaires relativement forts, supérieurs à Saint-Etienne et à Saint-Etienne Métropole. De plus, le taux de chômage, toutes PCS confondues, est très inférieur à celui de Saint-Etienne. Là aussi, les ouvriers vivant dans ces territoires, sont peu concernés par le chômage. Ainsi, ces couronnes périurbaines ne sont pas des lieux de concentration des catégories sociales supérieures, puisque leurs spécialisations dans l'accueil des cadres et des professions intermédiaires n'est pas massive, mais des lieux de concentration des populations actives et faiblement précarisées.

Tableau 11 : Evolution sociale des territoires de l'agglomération stéphanoise entre 1968 et 2008

Territoires	PCS	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Sud-Loire	Cadres	4,8%	6,2%	7,1%	9,4%	9,3%	11,1%
	Prof. intermédiaires	14,7%	17,2%	18,3%	19,4%	21,7%	24,2%
	Employés	17,5%	19,8%	23,3%	25,0%	28,6%	27,6%
	Ouvriers	47,2%	43,4%	38,1%	34,0%	29,4%	26,9%
	Chômeurs	1,4%	2,5%	7,3%	10,0%	11,1%	9,3%
Saint-Etienne	Cadres	1,40	1,26	1,28	1,29	1,27	1,19
	Prof. intermédiaires	1,17	1,09	1,05	1,11	1,03	0,98
	Employés	1,30	1,23	1,15	1,04	1,06	1,05
	Ouvriers	0,91	0,92	0,95	0,94	0,95	0,99
	Chômeurs	1,23	1,36	1,32	1,29	1,34	1,47
Vallée du Gier	Cadres	0,82	0,82	0,77	0,69	0,64	0,69
	Prof. intermédiaires	1,07	1,03	0,97	0,97	0,88	0,86
	Employés	0,80	0,82	0,89	0,96	1,03	1,05
	Ouvriers	1,13	1,17	1,18	1,22	1,27	1,28
	Chômeurs	1,32	1,22	1,19	1,31	1,41	1,43
Ondaine	Cadres	0,59	0,75	0,62	0,67	0,66	0,67
	Prof. intermédiaires	0,88	0,88	0,90	1,07	0,91	0,95
	Employés	0,82	0,94	1,01	0,91	1,10	1,08
	Ouvriers	1,26	1,20	1,22	1,18	1,20	1,18
	Chômeurs	0,80	1,00	1,18	1,24	1,22	1,12
Coteaux du Gier	Cadres	0,30	0,63	0,80	0,81	0,98	1,06
	Prof. intermédiaires	0,65	0,84	0,98	0,86	1,15	1,15
	Employés	0,54	0,60	0,79	1,05	0,85	0,88
	Ouvriers	1,07	1,00	0,99	1,01	0,95	0,91
	Chômeurs	0,83	0,53	0,77	0,86	0,73	0,63
Couronne	Cadres	0,75	1,23	1,30	1,39	1,36	1,46
	Prof. intermédiaires	0,85	1,23	1,18	0,97	1,19	1,11
	Employés	0,69	0,95	1,03	1,15	0,99	0,97
	Ouvriers	1,07	0,85	0,83	0,85	0,79	0,81
	Chômeurs	0,40	0,69	0,86	0,70	0,70	0,60
Sud-Loire hors Saint-Etienne Métropole	Cadres	0,56	0,66	0,78	0,79	0,88	0,91
	Prof. intermédiaires	0,66	0,79	0,92	0,84	0,97	1,03
	Employés	0,64	0,70	0,80	0,95	0,89	0,92
	Ouvriers	0,85	0,95	0,90	0,93	0,92	0,90
	Chômeurs	0,52	0,64	0,67	0,71	0,65	0,64

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport à l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Tableau 12 : Indice de spécialisation du chômage en 2008 selon les territoires de l'agglomération stéphanoise

2008	Population active	Ouvriers	Employés	Prof. Intermédiaires	Cadres
Sud-Loire	10%	12%	14%	6%	3%
Saint-Etienne	1,34	2,02	1,40	1,45	1,51
Gier	1,28	1,37	1,06	1,15	1,06
Ondaine	1,00	1,10	0,85	1,01	0,66
Couronne	0,53	0,55	0,55	0,73	0,63
Coteaux	0,61	0,69	0,57	0,82	0,44
Sud-Loire hors SEM	0,64	0,69	0,66	0,61	0,77

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de la catégorie sociale est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de la catégorie sociale est supérieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation sociale très nette par rapport à l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population, 1968-2008

Quant aux deux vallées urbaines, elles présentent aussi des dynamiques différentes :

- La vallée de l'Ondaine est en 1968 le territoire le plus ouvrier de Saint-Etienne Métropole mais aussi des territoires étudiés. Ce territoire, bien que fortement désindustrialisé, connaît une relative résistance ouvrière, même s'il devient moins ouvrier que la vallée du Gier. Là aussi, les ouvriers y vivant sont des ouvriers actifs, moins concernés par le chômage que dans la ville-centre. Le différentiel entre le taux de chômage ouvrier de la vallée de l'Ondaine et de celui de Saint-Etienne est de 45%. En outre, malgré une très faible présence des cadres et des professions intermédiaires en 1968 dans ce territoire, ces catégories de populations tendent à croître, même si leur présence est relativement plus faible que dans la ville-centre.
- La vallée du Gier présente une spécialisation progressive dans l'accueil de catégories populaires. Les ouvriers y restent plus présents que dans la ville-centre et leur concentration est de plus en plus forte. En 2008, cette vallée forme le territoire le plus ouvrier du Sud-Loire alors que la vallée de l'Ondaine était auparavant le territoire le plus ouvrier. Le taux d'employés y croit aussi assez fortement. En outre, la vallée du Gier présente un taux de chômage similaire à celui de Saint-Etienne et il reste supérieur à la moyenne de Saint-Etienne Métropole, notamment pour les catégories populaires. Ainsi, ce territoire tend à se rapprocher, dans sa structure sociologique et dans sa précarisation, de la ville-centre, tout en pouvant apparaître plus fragilisé par la faible présence des cadres et des professions intermédiaires.

En somme, l'analyse des évolutions sociales viennent redoubler les constats effectués sur les évolutions économiques. Au point de vue économique, les territoires étudiés sont marqués par une permanence industrielle relative. Au point de vue social, une permanence relative des structures sociales de la ville industrielle apparaît. Cependant, la désindustrialisation, par les restrictions d'emplois ouvriers et industriels qu'elle a provoquées, est la cause centrale d'une crise sociale cumulative des catégories populaires. Ces dernières connaissent un chômage structurel et massif. Ce sont les territoires les plus ouvriers et concentrant le plus les catégories populaires qui connaissent la crise sociale la plus accentuée. Dans ce cadre, les villes-centres de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne deviennent toutes, selon une intensité différente, des polarités précarisées dans leurs agglomérations. A l'inverse, les territoires périurbains connaissent d'autres évolutions. A la fois plus mixte socialement, voire concentrant les populations actives au cœur des secteurs économiques en croissance, ces territoires connaissent une incidence plus faible de la crise sociale touchant les catégories populaires. En effet, les ouvriers et les employés de ces territoires sont moins au chômage que la moyenne. Cet aspect peut témoigner d'une périurbanisation résidentielle, sélectionnant les ménages les plus dotés

en capitaux économiques. Cette hypothèse se trouve renforcée par une évolution démographique négative des villes-centres.

3. Périurbanisation dans un contexte de désindustrialisation : un jeu à somme nulle ou l'accentuation d'une perte d'attractivité résidentielle ?

Face à l'émergence d'une géographie résidentielle où les contrastes sociaux s'exacerbent, on peut se demander quel est le rôle de la périurbanisation dans ce processus, notamment puisque la périurbanisation est considérée comme un vecteur d'accentuation des divisions socio-spatiales. Cependant, l'analyse des trajectoires démographiques et résidentielles des territoires ne nous permet de répondre à cette question que de manière partielle. La périurbanisation n'explique pas, à elle seule, le processus d'affaiblissement social et démographique en cours. Une perte d'attractivité résidentielle structurelle semble plutôt se développer. Les territoires semblent faire face à une périurbanisation paradoxale cumulée avec une perte d'attractivité résidentielle d'échelle supérieure (3.1.). Au-delà de la mise en exergue de ces traits communs, nous verrons que les trois territoires connaissent des intensités variables dans l'agencement du processus de perte d'attractivité résidentielle structurelle et de la périurbanisation, rendant convergente la lecture territoriale de la crise économique et sociale (3.2.).

3.1. Trajectoires démographiques : une perte d'attractivité résidentielle accentuée par une périurbanisation paradoxale

Les trois territoires étudiés connaissent un processus d'affaiblissement démographique caractérisé par l'approfondissement du solde migratoire négatif dans des villes-centres que de l'agglomération. Ce processus se traduit par une différenciation intra-urbaine flagrante des dynamiques de croissance démographique et de développement résidentiel. Bien que chacune des agglomérations soit marquée par des configurations territoriales spécifiques, la décroissance démographique de la ville-centre et le développement démographique des périphéries forment les traits communs à ces territoires (fig. 15).

En premier lieu, aucune des agglomérations ne connaît de décroissance démographique absolue sur l'ensemble de la période étudiée, malgré des différences de rythmes, d'incidence spatiale et d'intensité. Dans tous les cas, les agglomérations font face à une croissance démographique et un développement résidentiel soit conforme (agglomération mulhousienne), soit très inférieur à la moyenne nationale (Sud-Loire et Lille Métropole).

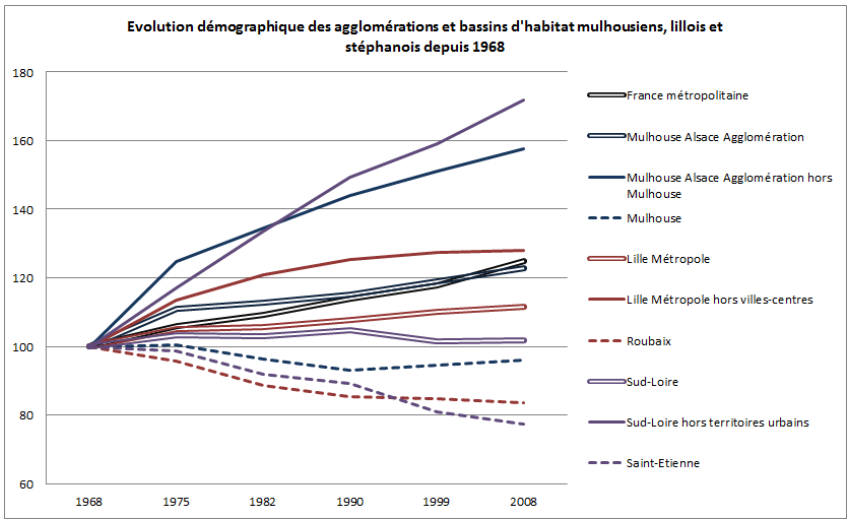
Cependant, ces trajectoires de croissance faible ou modérée cachent des disparités flagrantes au sein des territoires. En effet, les villes-centres de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne ont perdu entre 4% et 23% de leur population depuis 1968 tandis que les espaces périphériques les plus dynamiques ont

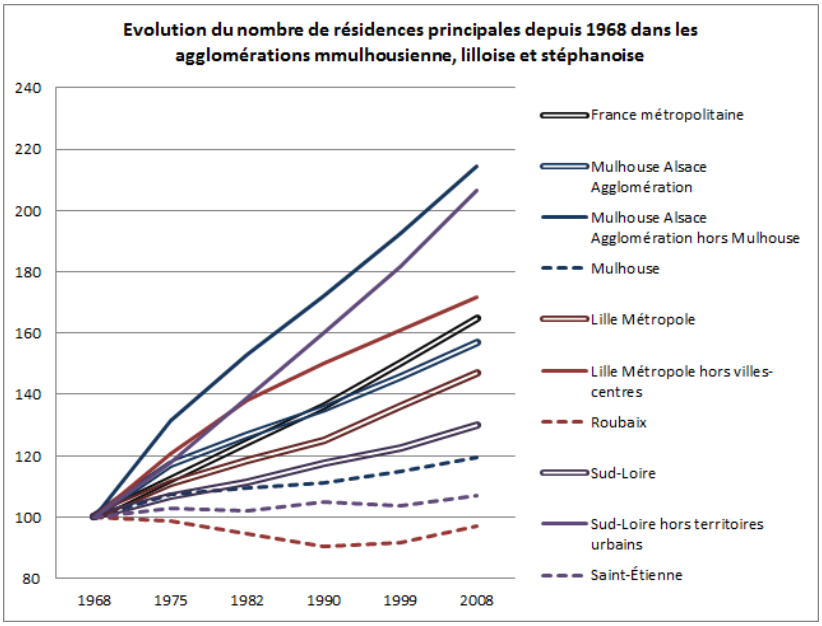
gagné entre 30% et 73% d'habitants supplémentaires. Le développement résidentiel s'est concentré dans les territoires périphériques : le parc de résidences principales y a cru entre 70% et 110%. Les villes-centres ont, quant à elles, connu une croissance aléatoire de leur parc de résidences principales : le parc a été en croissance modérée à Mulhouse, il s'est contracté à Roubaix tandis que celui de Saint-Etienne a dans l'ensemble stagné, oscillant entre des phases de croissance et de contraction. Ainsi, l'existence d'une dynamique de périurbanisation s'effectuant au détriment des villes-centres semble une hypothèse probable.

Cependant, la décomposition des modalités de croissance démographique des agglomérations et bassins d'habitat de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne vient nuancer le constat de périurbanisation et trahit plutôt une perte structurelle d'attractivité résidentielle des agglomérations (fig. 16). Si l'analyse des trajectoires démographiques fait apparaître une croissance globale des agglomérations et des espaces périphériques des agglomérations, la décomposition de la variation annuelle de la population révèle l'existence d'une perte d'attractivité résidentielle structurelle. Au niveau des agglomérations, les périodes intercensitaires 1968-1975 et 1975-1982 sont marquées par l'émergence d'un solde migratoire négatif. Ce dernier perdure et s'approfondit tendanciellement. Quelles que soient les configurations territoriales, un affaiblissement démographique tendanciel de ces territoires est perceptible.

Ainsi, il semble que s'entremêlent à la fois un processus de périurbanisation et une perte d'attractivité résidentielle. En effet, une croissance démographique périphérique dynamique apparaît dans chacune des agglomérations ainsi qu'une évolution de la population quasiment exclusivement fondée sur le solde naturel de la population. Les villes-centres connaissent dès lors une intense décroissance démographique dont les racines seront à rechercher. Dans ce cadre, quelques premières conclusions peuvent être apportées qui seront précisées et approfondies par l'analyse des trajectoires locales. La décroissance démographique ne semble pas être un « jeu à somme nulle » (Couch et al., 2005) dans lequel la périurbanisation vient capter la population sortante des villes-centres. Une perte d'attractivité résidentielle structurelle se conjugue avec un processus de périurbanisation dont il faudra analyser plus en détails les facteurs explicatifs.

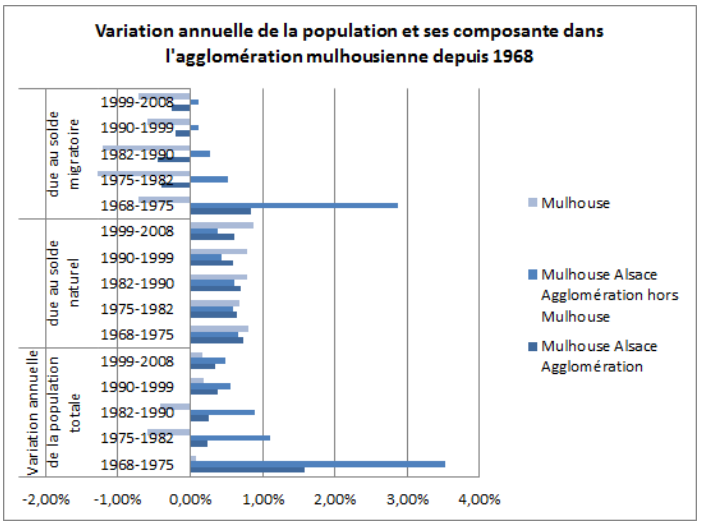
Figure 15 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales par indice depuis 1968 dans les agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise

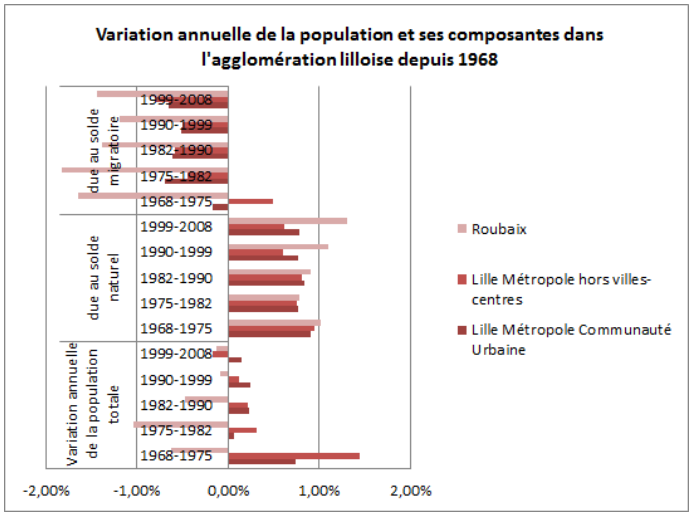


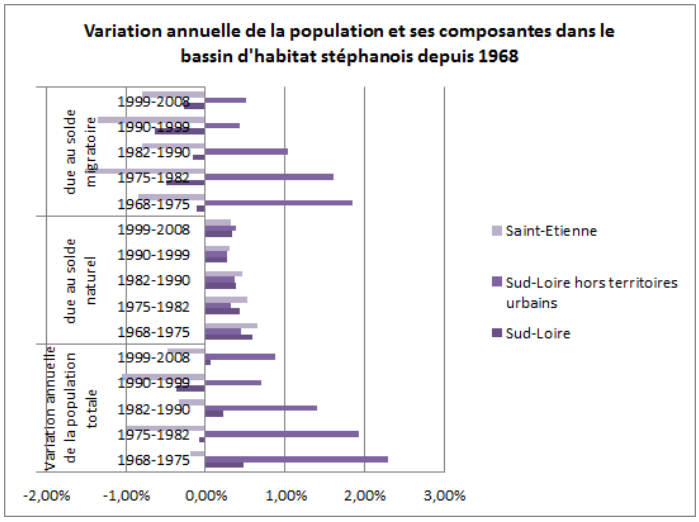


Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Figure 16 : Composante de la variation annuelle de la population dans les agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise depuis 1968







Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

3.2. Des situations contrastées entre les territoires : entre périurbanisation affirmée et décroissance démographique profonde

Si l'évolution démographique présente une perte d'attractivité résidentielle accentuée par une périurbanisation, l'équilibre des facteurs, entre perte d'attractivité d'échelle supra-locale et périurbanisation, varie dans nos trois territoires. Dans ce cadre, les évolutions démographiques et résidentielles apparaissent convergentes avec celles constatées dans le domaine économique et social. Mulhouse forme ainsi une ville-centre plutôt résistante dans une agglomération en forte périurbanisation (3.2.1.), Roubaix une ville-centre perdante dans un système résidentiel en recomposition (3.2.2.) et Saint-Etienne une ville en profonde décroissance démographique au cœur d'une agglomération dense dans une situation similaire (3.2.3.).

3.2.1. Mulhouse : une agglomération en forte périurbanisation pour une ville-centre résistante

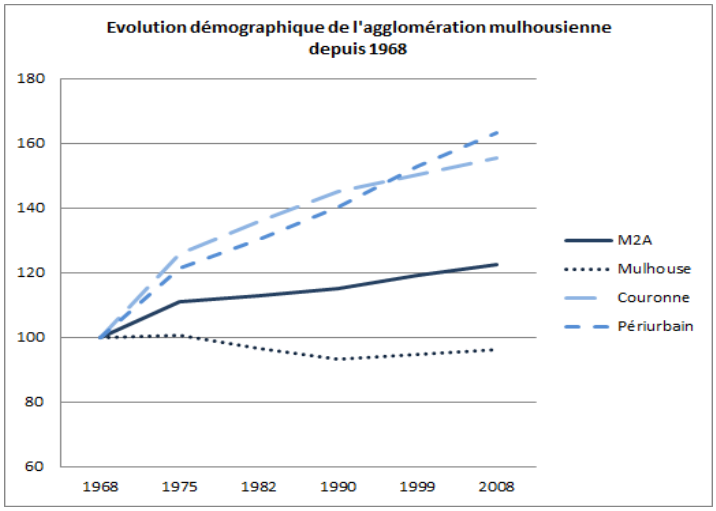
D'un point de vue démographique, l'agglomération mulhousienne présente aussi ce point de basculement et cette relative résistance que nous avons constatée dans le domaine économique et, dans une moindre mesure, social. La décroissance démographique n'a que faiblement concerné Mulhouse et son agglomération, même si un processus d'affaiblissement semble s'y faire jour. La trajectoire démographique du territoire présente un processus très marqué de périurbanisation tout en connaissant un affaiblissement limité de la ville-centre. En effet, la population de Mulhouse Alsace Agglomération a crû de 22% sur la période 1968-2008, soit un taux similaire à celui de la croissance démographique française. Elle forme l'agglomération la plus dynamique des trois territoires étudiés. Cette croissance est mue par le développement des couronnes et du périurbain dont la croissance a été deux fois plus rapide que celle de l'ensemble de l'agglomération. Ces territoires ont été portés par un développement résidentiel rapide comme en témoigne le doublement du nombre de résidences principales dans la couronne et le périurbain de l'agglomération. Cela vient prouver l'existence d'un processus de périurbanisation au sein de l'agglomération. Cependant, dans les couronnes et le périurbain mulhousiens, le solde migratoire décroît. Il se maintient à un niveau positif élevé dans le périurbain mais, à partir de 1990, contribue négativement à la croissance démographique de la couronne. Les communes concernées par un solde migratoire négatif deviennent de plus en plus nombreuses tandis que l'ensemble de l'agglomération mulhousienne connaît un affaiblissement tendanciel et structurel de son solde migratoire.

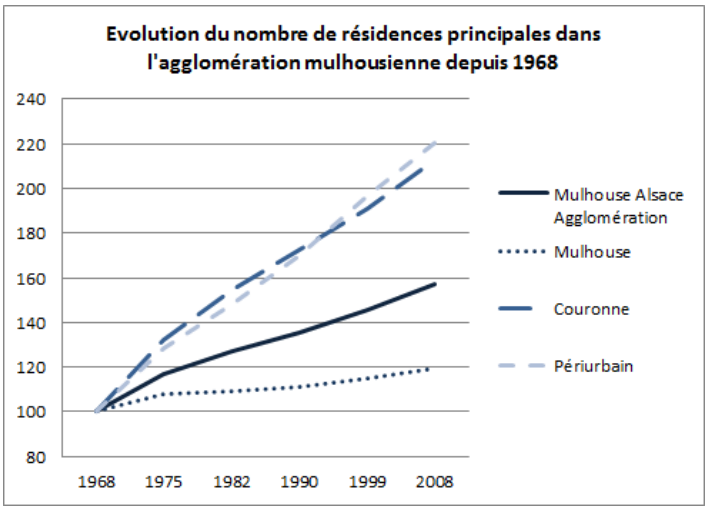
A l'inverse, la ville de Mulhouse a perdu jusque 7% de sa population avant de connaître, à partir de 1990, une lente croissance. Cependant, Mulhouse présente la décroissance démographique la plus limitée des trois villes-centres. Le développement du parc de résidences principales n'a jamais connu de phase de contraction sous les effets du changement d'usage ou de la vacance. Si la ville de

Mulhouse présente un solde migratoire fortement négatif dès 1968, ce dernier se réduit tendanciellement, tout en restant à un niveau élevé. Il est, en outre, à partir de 1990, compensé par un solde naturel important et en renforcement. Mulhouse étant le territoire de l'agglomération où le solde naturel est le plus fort, la quasi-stagnation démographique mulhousienne s'explique avant tout par ce dynamisme démographique endogène.

En somme, le développement périurbain a été patent au sein de l'agglomération mulhousienne sans pour autant qu'il se soit traduit par un affaiblissement démographique généralisé de la ville-centre. Enfin, si Mulhouse et son agglomération font l'expérience d'une perte d'attractivité résidentielle, celle-ci demeure atténuée et circonscrite à la ville-centre et à sa couronne immédiate. Cependant, cette forte périurbanisation peut avoir provoqué une sélection sociale des ménages les plus favorisés socialement, expliquant les forts contrastes sociaux existants entre la ville de Mulhouse et le reste de l'agglomération.

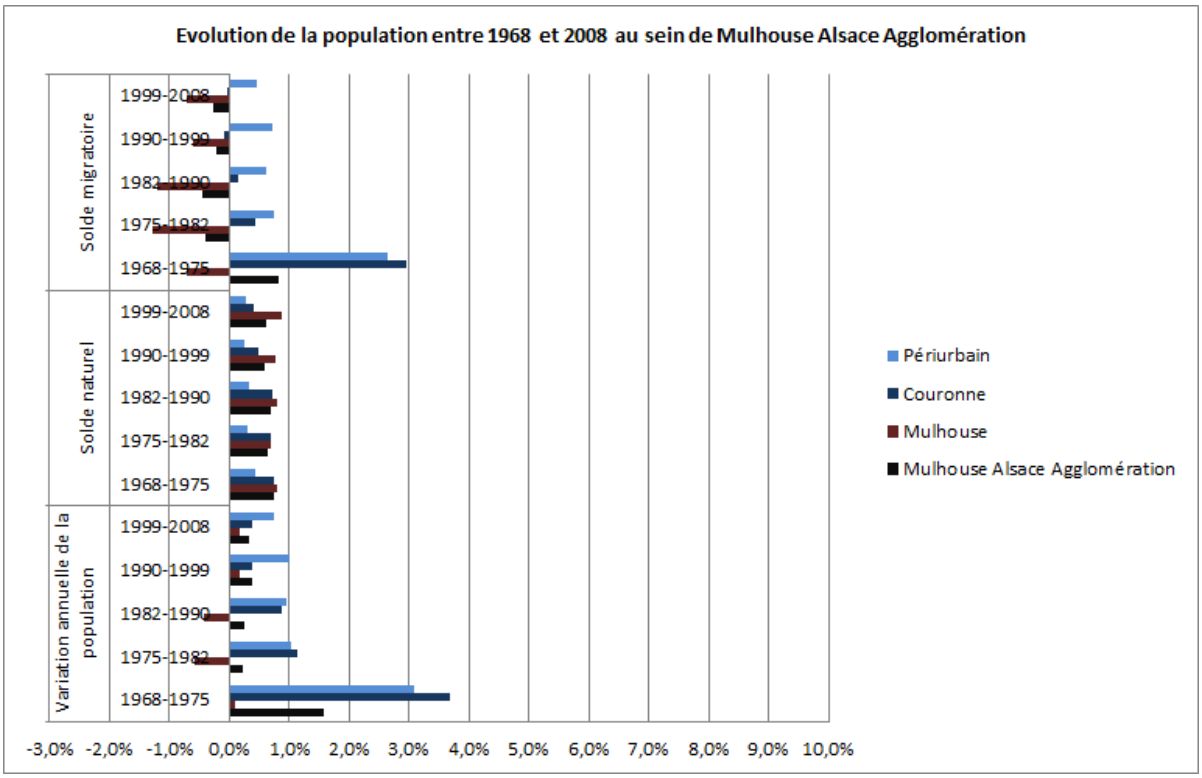
Figure 17 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales de l'agglomération mulhousienne depuis 1968 par indice





Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Figure 18 : Evolution de la variation annuelle de la population et de ses composantes de l'agglomération mulhousienne depuis 1968



Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

3.2.2. Lille Métropole, une agglomération en perte d'attractivité résidentielle où les villes-centres industrielles apparaissent démographiquement perdantes

Concernant la métropole lilloise, la dynamique résidentielle et démographique présente aussi une transformation du système de peuplement. Lille Métropole, à l'inverse de l'agglomération mulhousienne, présente une très forte perte d'attractivité résidentielle. En effet, sur l'ensemble de la période 1968-2008, Lille Métropole connaît un solde migratoire négatif constant. Cependant, la géographie interne de cette perte d'attractivité connaît de profondes mutations. Seule permanence, ce sont les villes-centres industrielles qui apparaissent cumulativement perdantes de cette perte d'attractivité et notamment Roubaix.

Ainsi, Roubaix est marquée par une très forte décroissance démographique de 1968 à 1990 qui se ralentit depuis lors. Depuis 1968, Roubaix a perdu 17% de ses habitants dont 15% entre 1968 et 1990. Cette forte décroissance démographique s'est accompagnée d'une contraction du nombre de résidences principales de 1968 à 1990. La contraction du parc de logements en résidences principales s'explique par une vacance exponentielle et par un intense mouvement de restructuration du parc de logements. La vacance a crû jusque 1990 pour s'établir à 13% de l'ensemble du parc de logements. De plus, la ville de Roubaix s'est engagée depuis le milieu des années 1950 dans de

nombreuses opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain qui ont eu pour effet de nombreuses démolitions ainsi qu'une dédensification du tissu urbain ancien. A titre d'exemple, depuis la fin des années 1960, la ville de Roubaix a été touchée par :

- la rénovation urbaine des Longues Haies entre le milieu des années 1960 et le milieu des années 1970 ;
- la rénovation urbaine de l'Alma Gare et de l'Alma Centre à la charnière des années 1970 et 1980 ;
- le percement de l'Avenue des Nations Unies jusqu'à la fin des années 1980 ;
- la conduite, de la fin des années 1960 à la fin des années 1990, d'opérations de suppression de courées avec notamment six tranches de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Outre cette restructuration du parc de logements, la décroissance démographique de Roubaix s'explique par un solde migratoire très négatif. Malgré le solde naturel le plus dynamique de toute l'agglomération, le solde migratoire négatif n'est pas compensé, illustrant, au-delà d'effets liés à l'offre de logement, une perte d'attractivité résidentielle.

Cette trajectoire démographique et résidentielle roubaisienne s'inscrit dans une agglomération au dynamisme démographique ralenti depuis 1975. La population de Lille Métropole Communauté Urbaine n'a crû que 11% en 40 ans, soit un taux de croissance deux fois inférieur à celui de la France métropolitaine. Cette faible croissance démographique s'explique par le fait que la métropole lilloise apparaît en perte d'attractivité résidentielle depuis 1968. De surcroît, des trois agglomérations, elle forme celle présentant le solde migratoire le plus négatif. Depuis 1975, le solde migratoire a toujours été supérieur à -0,45% par an. A partir de 1990, aucun des territoires de l'agglomération n'est marqué par un solde migratoire positif.

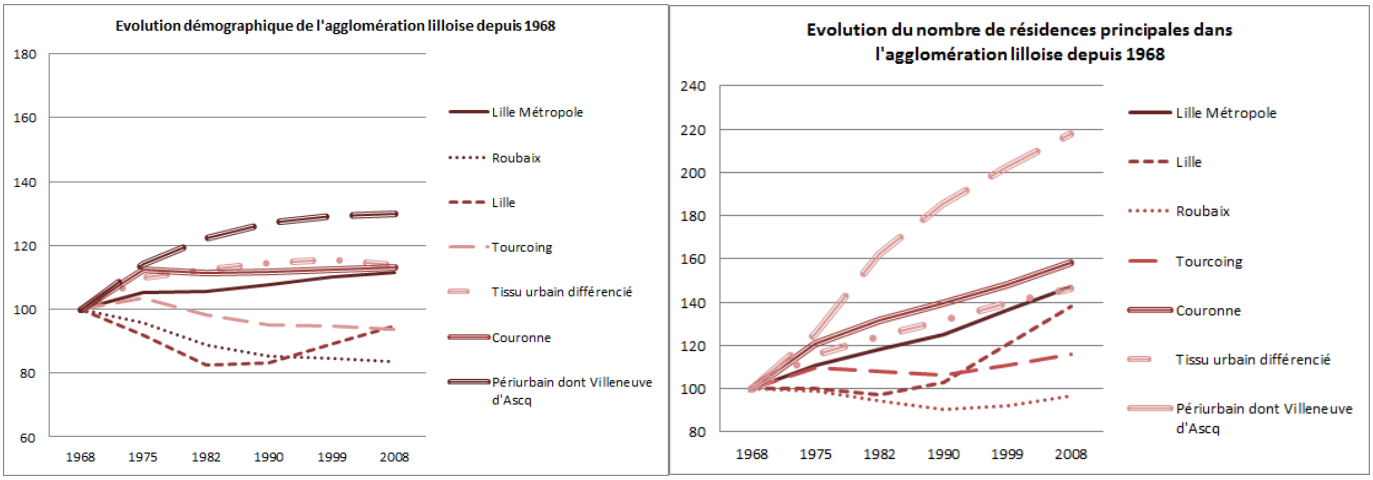
Cette perte d'attractivité résidentielle globale s'articule en deux phases successives. Jusque 1990, c'est l'ensemble des villes-centres qui connaît une intense décroissance démographique tandis que les périphéries, portées avant tout par le périurbain, croissent rapidement. Entre 1968 et 1990, les villes de Lille et de Tourcoing ont respectivement perdu 17% et 9% de leur population alors que, sur la même période, la population du périurbain augmente de plus de 27% et le parc de résidences principales de plus de 85%. Les couronnes et le tissu urbain différencié, quant à eux, connaissent une augmentation plus modérée de leur population, de l'ordre de 11% et 14%. Si la croissance démographique a été dynamique pour les couronnes et les communes de tissus urbains différenciés entre 1968 et 1975, elle tend à devenir de plus en plus faible et dès la période intercensitaire 1975-1982, le solde migratoire apparent y est négatif. Enfin, chacun de ces deux territoires a connu au moins une phase de décroissance démographique absolue.

A partir de 1990, la décroissance démographique se ralentit dans les villes-centres de Roubaix et de Tourcoing. La croissance apparaît presque stoppée dans le périurbain tandis qu'elle reprend vivement à Lille. Cette dernière efface quasiment l'ensemble de ses pertes démographiques entre 1990 et 2008. Depuis 1990, le nombre d'habitants de la ville de Lille a crû de 14% et le nombre de résidences principales de 40%. Cet accroissement démographique, outre la reprise du développement résidentiel, s'explique par la réduction du solde migratoire négatif. Alors qu'il s'établissait à plus de -2% par an jusque 1982, le solde migratoire négatif se réduit tendanciellement pour atteindre -0,30% par an.

Au cours de la même période, la croissance démographique du périurbain s'est ralentie. Le nombre d'habitants n'augmente que de 3% pour une augmentation du nombre de résidences principales de 30%. Malgré le fort développement résidentiel du périurbain, la faible croissance démographique s'explique par d'importants besoins démographiques endogènes issus de la baisse tendancielle de la taille des ménages. Celle-ci passe de 3,1 personnes par ménages à 2,7 entre 1990 et 2006, nécessitant une construction dynamique pour maintenir le même niveau d'habitants sur le territoire. En outre, la croissance démographique n'est portée, à partir de cette date, que par le solde naturel.

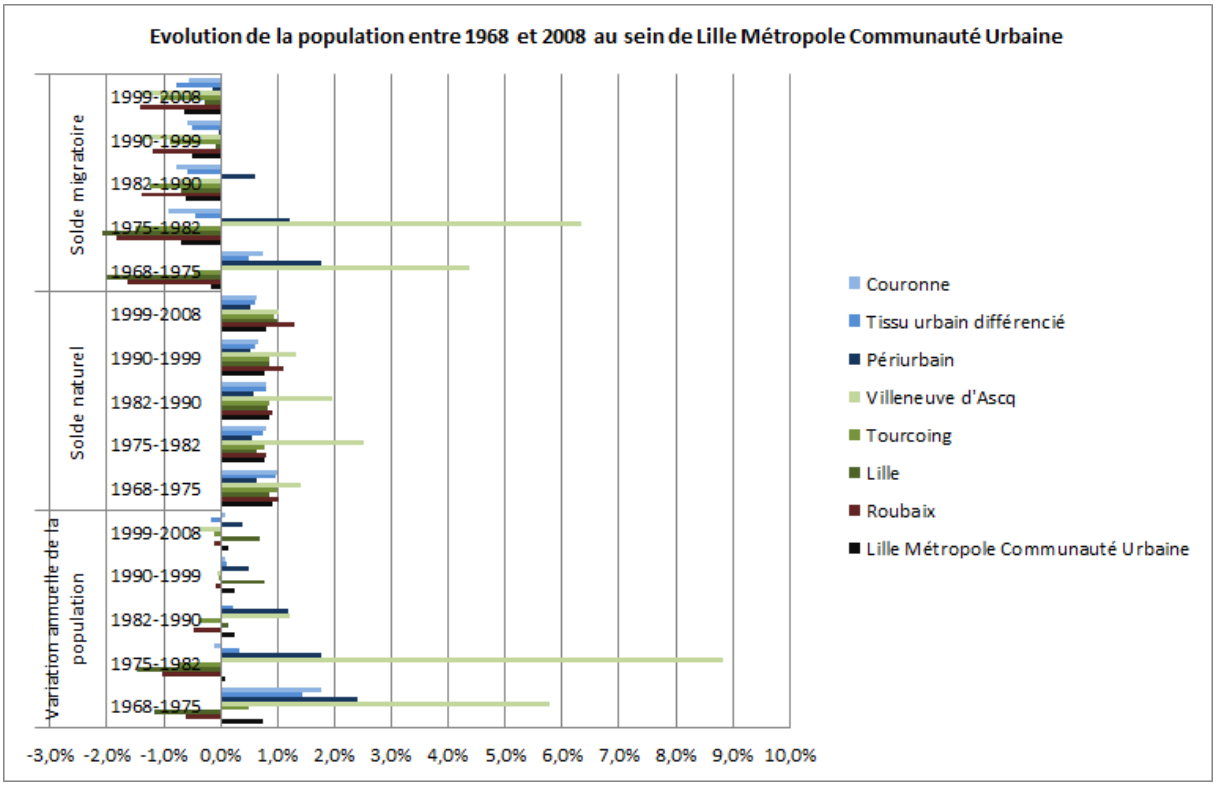
Ainsi, deux dynamiques spatiales se succèdent au sein de l'agglomération lilloise : une dynamique de croissance démographique périurbaine puis une dynamique de croissance démographique concentrée à Lille. Cependant, malgré les recompositions internes induites par la croissance périurbaine, l'agglomération lilloise reste marquée profondément par une perte d'attractivité résidentielle à toutes échelles. Les effets conjoints de ces dynamiques sont cependant cumulatifs dans les villes-centres industrielles comme Roubaix et Tourcoing. Au niveau de l'agglomération, cette perte d'attractivité n'est rendue silencieuse que grâce à un très fort solde naturel, compensant le plus fort solde migratoire négatif des trois territoires étudiés.

Figure 19 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales dans l'agglomération lilloise par indice depuis 1968



Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Figure 20 : Evolution de la variation annuelle de la population et de ses composantes dans l'agglomération lilloise depuis 1968



Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

3.2.3 Le Sud-Loire, un bassin d'habitat en stagnation cumulant une perte d'attractivité résidentielle, une intense décroissance des territoires urbains et une intense périurbanisation

L'agglomération stéphanoise présente une troisième configuration, celle d'un espace très profondément marqué par la décroissance démographique. Cette trajectoire rejoint l'analyse des

évolutions sociales et économiques. Tant Saint-Etienne que le cœur de l'agglomération connaissent un effondrement démographique tandis que le vaste ensemble périurbain gravitant autour du cœur urbain connaît une vive croissance démographique. Il y a donc une stricte opposition entre les trajectoires des espaces périurbains et celles des territoires urbains (vallées urbaines et Saint-Etienne). En effet, Saint-Etienne et les vallées urbaines présentent une décroissance démographique de longue durée, quasi-ininterrompue depuis 1968, tandis que les espaces périurbains connaissent un très fort développement de l'habitat et une très forte croissance démographique.

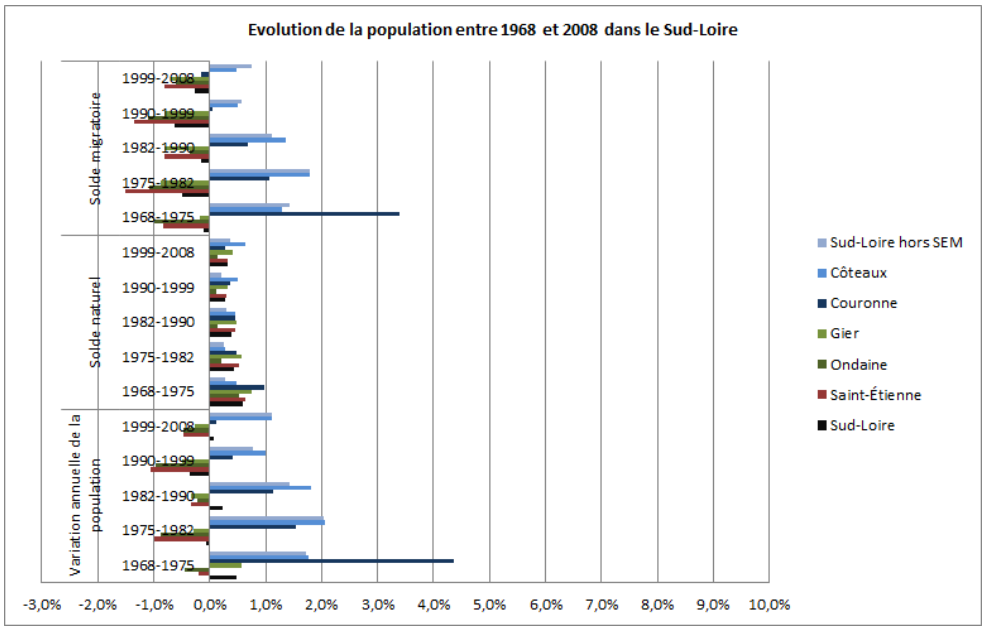
Ainsi, le bassin d'habitat stéphanois (Sud-Loire) n'a connu, au global, qu'une faible croissance démographique, une quasi-stagnation (+1,8% en 40 ans). Dès 1968, le territoire est marqué par un solde migratoire apparent négatif et il a connu deux phases de décroissance démographique absolue (1975-1982 et 1990-1999).

Cette stagnation cache cependant d'intenses différenciations intra-territoriales. Les vallées de l'Ondaine et du Gier et Saint-Etienne ont respectivement perdu 22%, 10% et 23% de leur population totale depuis 1968. Ce sont les territoires étudiés connaissant la plus intense décroissance démographique. Cette décroissance est alimentée par un solde migratoire apparent négatif important et inscrit dans le temps long mais aussi par un plus faible solde naturel. En effet, le solde migratoire négatif, bien que d'un niveau élevé, demeure plus faible que celui des territoires en décroissance de Lille Métropole Communauté Urbaine. La différence s'explique par un solde naturel entre 25% et 33% plus faible que celui des agglomérations mulhousienne et lilloise.

A l'opposé de ces territoires en décroissance, le Sud-Loire en dehors de Saint-Etienne Métropole, la couronne et les coteaux du Gier connaissent une croissance démographique exponentielle. Entre 1968 et 2007, leur nombre d'habitants est multiplié a minima par 1,65. Dans le même temps, le nombre de logements y est multiplié par deux. Ils forment les territoires où la croissance démographique et résidentielle est la plus rapide de l'ensemble des territoires étudiés. Ils concentrent un développement périurbain patent, d'autant plus qu'ils connaissent une croissance mue par un solde naturel et migratoire excédentaire. Seule la couronne stéphanoise connaît un solde migratoire négatif depuis la période 1999-2008.

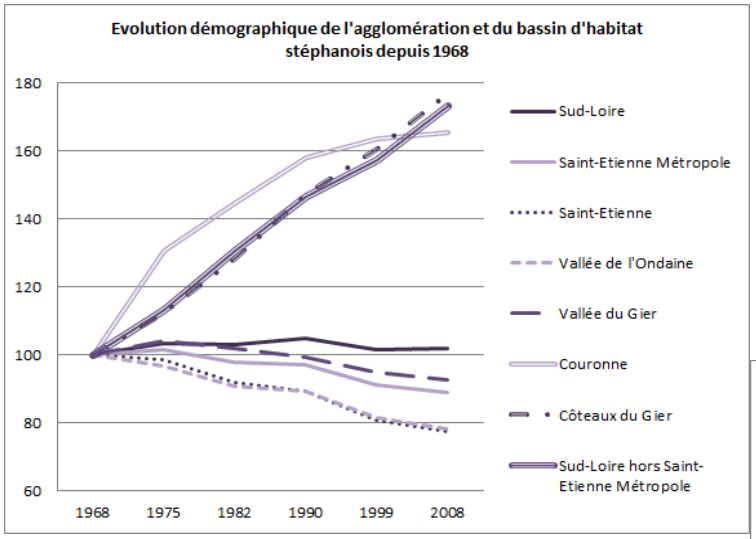
Dès lors, même si le développement périurbain n'est pas un jeu à somme nulle dans ce territoire, il semble que le développement de la couronne stéphanoise, des coteaux du Gier et du Sud-Loire se fasse au détriment de Saint-Etienne et des vallées urbaines. Cet état de fait a été résumé par C. Crétin (1995) sous la formule suivante : « Saint-Etienne n'est plus dans Saint-Etienne ».

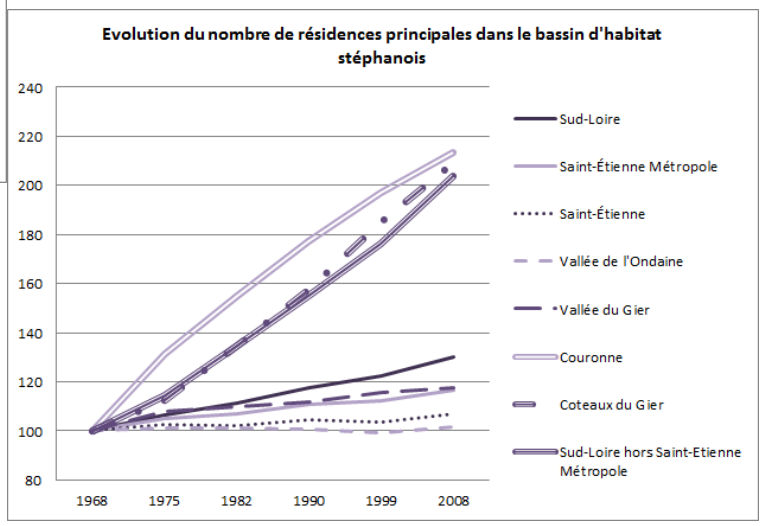
Figure 21 : Evolution de la variation annuelle de la population et de ses composantes dans le bassin d'habitat stéphanois depuis 1968



Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population entre 1968 et 2008

Figure 22 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales dans le bassin d'habitat stéphanois depuis 1968 par indice





Source : INSEE, 2011, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Concernant l'évolution démographique des territoires, plusieurs constats peuvent être dressés. Premièrement, les territoires connaissent tous un processus de périurbanisation. Cependant, dans les trois cas, la périurbanisation n'explique que partiellement la décroissance démographique des villes-centres puisque les trois agglomérations connaissent un solde migratoire négatif. La périurbanisation n'est pas un « jeu à somme nulle » (Couch et al., 2005) où le développement périurbain viendrait capter automatiquement les ménages quittant les villes-centres. Des mobilités résidentielles supra-locales expliquent aussi ces trajectoires démographiques faibles ou décroissantes. Dans ce cadre, la périurbanisation n'est pas un jeu inégal de croissance démographique mais plutôt un processus paradoxal se cumulant avec une perte d'attractivité résidentielle d'échelle supra-locale. Elle vient renforcer le processus et accentuer les différenciations intra-urbaines. Enfin, le processus de décroissance est rendu silencieux dans les cas mulhousien et roubaisien par les très forts soldes naturels. C'est d'ailleurs parce que le solde naturel est plus faible dans l'agglomération stéphanoise que la décroissance est rendue visible. Cela confirme donc le rôle du dynamisme démographique français concernant l'invisibilisation du processus de décroissance urbaine (Fol et Cunningham-Sabot, 2009).

Conclusion du chapitre 2

En conclusion, Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne connaissent une triple fragilisation : économique, sociale et démographique. Cette fragilisation est inscrite dans le temps long. Des indices en témoignent sur les quatre décennies étudiées. Elles sont donc aux prises avec une bifurcation durable dans le système d'organisation territoriale témoignant de l'émergence d'une décroissance urbaine. Cette dernière est nourrie par un double processus de perte d'attractivité : l'un démographique, l'autre économique. Cependant, les deux facteurs ne semblent pas avoir le même rôle. La perte d'attractivité économique constitue le facteur central du processus de décroissance urbaine des villes de tradition industrielle. En effet, ces territoires connaissent un processus patent de désindustrialisation issu de la globalisation. Leur tissu économique s'effondre tandis qu'une dépendance aux secteurs industriels traditionnels demeure. Il n'y a pas de réelle montée en gamme du tissu productif local, sauf dans le cas de Lille Métropole. De cette crise économique de désindustrialisation naît une crise sociale cumulative des catégories populaires, le tout dans une mutation des structures sociales relativement faible. La structure sociale de la ville industrielle perdure, d'autant plus fortement dans les villes-centres. Enfin, ces agglomérations font face à une perte d'attractivité résidentielle structurelle dans laquelle la périurbanisation apparaît paradoxale et faire naître une décroissance démographique des villes-centres. La perte d'attractivité économique rend donc convergente l'ensemble du processus dans le sens où elle

constitue le cœur, le point d'articulation de l'ensemble des autres processus de fragilisation territoriales.

Cette lecture est renforcée par l'analyse détaillée des trajectoires locales de décroissance des agglomérations. En effet, Mulhouse, présentant un processus atténué de désindustrialisation, connaît une crise sociale plus circonscrite et une perte d'attractivité moindre tandis que l'agglomération stéphanoise, présentant un effondrement industriel patent sans réelle mutation économique et sociale, est le territoire présentant la plus forte décroissance démographique. Lille Métropole offre une situation intermédiaire du fait d'un lent processus de métropolisation, transformant progressivement ses structures économiques, sociales et territoriales mais aussi exacerbant les difficultés sociales dans les anciens territoires industriels dont Roubaix fait partie.

Spatialement, ces mutations combinées se traduisent par une juxtaposition constante d'îlots de croissance et de décroissance, d'îlots socialement favorisés et socialement défavorisés. Au sein de ce processus inégal, les villes-centres deviennent cumulativement perdantes : ce sont les territoires où la perte d'habitants est la plus marquée, la désindustrialisation la plus rapide et la plus sévère, la concentration sociale des difficultés la plus intense. A l'inverse, mus par un processus de périurbanisation paradoxal, les territoires périurbains forment des lieux de résistance : résistance économique et industrielle, résistance démographique, résistance aux difficultés sociales.

Ainsi, la perte d'attractivité économique des villes de tradition industrielle se traduit par une décroissance urbaine marquée par une crise économique et sociale favorisant l'émergence d'une perte d'attractivité résidentielle, renforcée par une périurbanisation paradoxale exacerbant les divisions socio-spatiales. Face à cette mise sous tensions des organisations urbaines, nous souhaitons examiner les facteurs d'émergence des divisions socio-spatiales en analysant le processus de décroissance urbaine non plus de manière temporelle mais dynamique en prenant appui sur les mobilités résidentielles. Il s'agit de comprendre les rôles respectifs de la perte d'attractivité économique et résidentielle dans l'explication de ces divisions socio-spatiales. Assistons-nous à une précarisation des populations en place en lien avec un processus de désindustrialisation fragilisant les catégories populaires ou sommes-nous face à une sélection socio-spatiale des ménages les plus dotés en capitaux économiques dans le cadre d'une perte d'attractivité résidentielle des villes-centres ?

Chapitre 3 – La dynamique de décroissance urbaine : entre précarisation et perte d'attractivité résidentielle

> « La Nationale 66 est la route des grandes migrations (…). La 66 est la route des réfugiés, de ceux qui fuient le sable et les terres réduites, le tonnerre des tracteurs, les propriétés rognées, la lente invasion du désert vers le Nord, les tornades qui hurlent à travers le Texas, les inondations qui ne fertilisent pas la terre et qui détruisent le peu de richesses qu'on pourrait y trouver. C'est tout cela qui fait fuir les gens (…). La 66 est la route-mère, la route de la fuite. »
>
> John Steinbeck, *Les Raisins de la colère*, Gallimard, coll. Folio, p. 164

Face à des trajectoires temporelles de perte d'attractivité inscrite dans le temps long, engendrant un processus de décroissance urbaine systémique caractérisée par une différenciation socio-spatiale croissante, nous souhaitons comprendre les rôles respectifs de la perte d'attractivité économique et de ses conséquences sociales et de la perte d'attractivité résidentielle structurelle dans l'exacerbation des divisions socio-spatiales des agglomérations. A cet effet, conformément à notre méthodologie précédemment décrite, nous analyserons les divisions socio-spatiales des agglomérations (1) pour ensuite nous intéresser aux mobilités résidentielles, notamment à leur caractère socio-spatialement déséquilibré et inégal (2).

1. Des divisions socio-spatiales fortes marquées par la crise sociale née de la désindustrialisation

L'application de notre méthodologie fait apparaître de fortes divisions socio-spatiales dans les agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise, notamment pour les catégories sociales populaires (1.1.). Ces divisions socio-spatiales, définies à travers l'occupation socio-résidentielle des quartiers et des parcs de logements, présentent des clivages opposant la ville-centre et les couronnes et les espaces périurbains (1.2.).

1.1. Des divisions socio-spatiales marquées par la crise sociale née de la désindustrialisation

Les divisions socio-spatiales des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise apparaissent relativement fortes au regard des aires urbaines provinciales de plus de 200 000 habitants.

En effet, les résultats de l'analyse par indice de ségrégation font apparaître des divisions socio-spatiales recouvrant des clivages classiques dans les agglomérations étudiées (fig. 23 et annexe 2). Pour les professions et les catégories sociales (PCS), les valeurs les plus opposées concernent les cadres et les ouvriers, chacun aux bornes opposées du spectre social, tandis que les professions intermédiaires et les employés se trouvent dans une situation de relative mixité. Ce résultat rejoint celui d'E. Préteceille (2006) sur la métropole parisienne. Concernant ce clivage social, les agglomérations mulhousienne et stéphanoise se situent dans la moyenne des autres aires urbaines françaises tandis que Lille Métropole Communauté Urbaine présente les clivages entre ces PCS parmi les plus forts. La valeur de l'indice de ségrégation pour les ouvriers y est la plus forte tandis que celle des cadres est la deuxième la plus élevée des 41 aires urbaines provinciales de plus de 200 000 habitants. Cette division tient, pour partie, à un effet de taille mais aussi un effet lié au profil économique des territoires. En effet, les agglomérations aux valeurs les plus fortes concernant cette opposition, sont soit des agglomérations fortement industrielles (Le Havre, Dunkerque, Valenciennes), soit les agglomérations les plus importantes (Marseille et Lyon).

Figure 23 : Tableaux de synthèse des résultats de l'indice de ségrégation de Duncan sur les territoires étudiés et les 41 aires urbaines provinciales de plus de 200 000 habitants

	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Précaires	Immigrés	Chômeurs
M2A	0,264	0,134	0,081	0,212	0,165	0,313	0,286
LMCU	0,335	0,095	0,120	0,273	0,196	0,316	0,255
Sud-Loire	0,237	0,118	0,080	0,175	0,163	0,454	0,245

Indice de ségrégation		Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Précaires	Immigrés	Chômeurs
Ensemble des territoires	Ecart-type	0,040	0,021	0,017	0,034	0,030	0,043	0,036
Ensemble des territoires	Médiane	0,254	0,114	0,106	0,189	0,170	0,436	0,206
Ensemble des territoires	Moyenne	0,252	0,118	0,103	0,193	0,165	0,429	0,206
M2A	Ecart à la médiane	1,042	1,171	0,765	1,122	0,974	0,719	1,390
LMCU	Ecart à la médiane	1,322	0,832	1,137	1,444	1,156	0,724	1,242
Sud-Loire	Ecart à la médiane	0,933	1,031	0,756	0,923	0,963	1,042	1,192

Source : Y. MIOT, 2012 – à partir de INSEE, 2010, Données IRIS du recensement général de la population 2007

Cependant, la différenciation entre les agglomérations étudiées et les autres aires urbaines françaises tient aux valeurs élevées de l'indice de ségrégation concernant les chômeurs. Sur les 44 territoires, la valeur la plus forte est atteinte à Mulhouse Alsace Agglomération, Lille Métropole Communauté Urbaine offre la quatrième valeur la plus forte et le Sud-Loire la septième. Les habitants touchés par le chômage sont proportionnellement plus concentrés dans des quartiers spécifiques que dans les autres aires urbaines françaises. Cet aspect pourrait tenir aux conséquences sociales de la désindustrialisation touchant les territoires.

1.2. Les formes spatiales des divisions sociales

Face à la mise en évidence de fortes divisions socio-spatiales au sein de nos agglomérations, comment peut-on en caractériser les formes spatiales ? La réalisation de la classification ascendante hiérarchique des unités spatiales sur le corpus de données permet de répondre à cette question. Afin de présenter ces résultats, nous montrons d'abord les caractéristiques communes des divisions socio-spatiales dans les agglomérations (1.2.1.) pour ensuite révéler les spécificités propres à chaque agglomération (1.2.2.).

1.2.1. Les caractéristiques communes des divisions socio-spatiales

Les résultats (annexe 3) font apparaître entre onze et douze classes recouvrant entre 61% et 72% de l'inertie totale des données des unités spatiales, c'est-à-dire que les classes statistiques résument entre deux tiers et trois quarts de l'ensemble de l'information statistique contenue dans les dix-huit variables analysées. Les trois territoires étudiés présentent quatre catégories communes, divisées en sous-groupes :

- Les quartiers et communes de périurbanisation (QP) ;
- Les quartiers de logements sociaux (QLLS) ;
- Les quartiers anciens (QA) ;
- Les quartiers et communes aux tissus urbains différenciés (QTD).

Ces catégories communes forment une mosaïque relativement fine de quartiers. Au sein de cette mosaïque, les quartiers présentent des différences en termes de catégories sociales et de conditions d'accès à l'emploi mais surtout en termes de bâti et de statut d'occupation. C'est pour cette raison que les classes sont nommées par rapport à des caractéristiques morphologiques.

Avant d'analyser les types de quartiers les plus différenciés, nous devons souligner l'importance des quartiers aux tissus urbains différenciés (QTD). Entre 25% et 33% de la population des agglomérations vit dans ces quartiers dont la principale caractéristique est de se situer dans des valeurs moyennes. Cet ensemble se constitue selon un gradient décroissant d'homogénéité de bâti

(types et âges) et de peuplement. Il présente des caractéristiques morphologiques diversifiées variant en fonction des agglomérations :

- Pour Mulhouse Alsace Agglomération, la première classe (QTD1) correspond à d'anciennes cités ouvrières du bassin potassique (3) ou de Mulhouse (4) où les catégories populaires sont nombreuses mais plus faiblement précarisées que la moyenne. Les habitants vivent en propriété occupante, dans des logements anciens datant d'avant 1949. Le second type de quartiers (QTD2) recouvre des quartiers aux statuts d'occupations mixtes construits entre 1949 et 1974 où les indicateurs de précarité sont légèrement supérieurs à la moyenne (chômage et précaires). Elle se localise dans la première couronne de Mulhouse, notamment à Illzach (1), et dans le faubourg de Bourtzwiller (2). La dernière classe (QTD3) se compose d'ensembles résidentiels plutôt récents, développés dans la couronne, comme à Wittenheim (5), où les catégories populaires sont nombreuses, en propriété occupante mais très faiblement précarisées.
- Pour Lille Métropole Communauté Urbaine, la première classe de quartiers de tissus urbains différenciés forme un ensemble homogène de quartiers de maisons individuelles anciennes en propriété occupante et au peuplement ouvrier (QTD1). Concentré dans le versant nord-est de la métropole lilloise (Wattrelos [1]) et dans les vallées de la Lys et de la Deûle (Halluin [2]), ces quartiers forment un reliquat de la ville industrielle textile, tant par sa morphologie urbaine (maisons individuelles anciennes en propriété occupante) que par son peuplement. Le second type (QTD2) constitue à la fois des quartiers jouxtant des grands ensembles de logements sociaux, comme à Loos (4) mais aussi des quartiers de logements sociaux en maisons individuelles comme à Tourcoing-Belencontre (5). Il est composé à la fois de logements sociaux et de logements en propriété occupante. Le chômage et la précarité y sont relativement élevés. La troisième et dernière classe présente des caractéristiques urbaines proches de la moyenne de l'agglomération avec une surreprésentation des employés (QTD3) et se répartit dans les premières couronnes des villes-centres comme à Ronchin (3).
- Pour Saint-Etienne Métropole, la première classe (QTD1) recouvre des quartiers aux statuts d'occupation et aux bâtis plutôt mixtes dont le peuplement est populaire (prédominance d'ouvriers et d'employés). Ce sont des espaces en couronne des centres urbains. Une urbanisation importante préexistait avant un développement plus conséquent entre 1949 et 1974. C'est le cas de Terrenoire (1), ancienne cité minière dont le développement a été rapide pendant la période 1949-1974. La dernière classe (QTD2) est composée de quartiers stéphanois composés d'appartements récents aux statuts

d'occupation mixtes et présentant des indicateurs de précarité très faibles. Ils présentent un peuplement plutôt aisé. Ce sont des quartiers issus des périodes de rénovation urbaine de Saint-Etienne comme à Bergson (2) ainsi que des tissus urbains centraux des vallées urbaines comme à Firminy (3).

Au-delà de ces situations de relative mixité, les différenciations socio-spatiales les plus fortes de l'agglomération s'expriment entre, d'un côté, les quartiers de périurbanisation (QP) et, de l'autre, les quartiers de logements sociaux (QLLS) et les quartiers anciens (QA).

Les quartiers de périurbanisation (QP) regroupent des populations actives, faiblement précarisées vivant dans des maisons en propriété occupante. Composés de plusieurs sous-types, ils se différencient en fonction de la plus ou moins grande présence de cadres et de professions intellectuelles supérieures et en fonction du type et de l'ancienneté de leur bâti (tableau X). Ainsi, à Mulhouse, la première classe (QP1) recouvre des quartiers et des communes de premières couronnes, comme Pfastatt (6), composés de maisons individuelles dont le développement a commencé avant 1949 et a continué, sous une forme urbaine plus mixte, entre 1949 et 1974. Ce sont massivement des quartiers de propriétaires occupants dont le peuplement est similaire au profil social de l'agglomération. Il vient ensuite un vaste ensemble de communes de seconde couronne (QP2) concentrant des propriétaires occupants en maisons individuelles construites depuis 1949. Elles présentent un profil social populaire et intermédiaire. La troisième classe est composée de communes de périurbanisation récente dont le développement est postérieur à 1974. Concentrée dans les collines du Sundgau (7), elles sont marquées par une forte présence des catégories supérieures et intermédiaires. Le dernier type (QP4) est formé d'un quartier fondé sur l'exclusivité sociale, le Rebberg (8). D'un bâti hétérogène, sa principale caractéristique est de présenter un taux de cadres plus de deux à trois fois supérieurs à la moyenne de l'agglomération.

Au sein de Lille Métropole Communauté Urbaine, la première classe des quartiers et communes de périurbanisation (QP1) se compose de maisons individuelles construites principalement depuis 1949. Mixte socialement, cette classe se caractérise avant tout par l'intensité de son développement récent dans une vaste seconde couronne autour des villes-centres, comme à Wambrechies (6) et dans les Weppes (7). La deuxième classe (QP2) est composée de maisons individuelles récentes en propriété occupante où les cadres et de professions intermédiaires sont très nettement surreprésentés. Ce sont les quartiers les plus exclusifs socialement. Ils se concentrent dans la partie Nord et Est de la métropole lilloise comme, par exemple, dans la commune de Bondues (8). Le troisième sous-type (QP3) est une classe composée de maisons anciennes construites avant 1949 et entre 1949 et 1974 se mêlant avec des appartements. Elle est caractérisée par une forte présence de catégories sociales

supérieures. Elle forme un ensemble de quartiers formés au cours d'une première vague de périurbanisation dont le développement a commencé antérieurement à 1949. Cette classe se concentre géographiquement dans l'espace interstitiel des grandes villes-centres de Lille Métropole Communauté Urbaine, comme à Marcq-en-Baroeul (9), ou dans les couronnes lilloises.

Enfin dans le Sud-Loire, les quartiers de périurbanisation se présentent selon trois configurations :

- Des communes de périurbanisation présentant un profil social proche de la moyenne de l'agglomération ainsi qu'une légère surreprésentation de la propriété occupante (QP1). Ce sont de grosses communes périurbaines, comme Saint-Galmier (4), ou des villes de la vallée du Gier comme L'Horme (5), développées au cours d'une phase de périurbanisation débutant à partir de 1949 et atteignant son paroxysme au cours de la période 1974-1989.
- Des communes de périurbanisation socialement sélective (QP2). Présentant une très nette surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires, elles sont dominées par des maisons individuelles construites en accession à la propriété. Elles se concentrent dans la vallée de la Loire, dans la couronne stéphanoise et dans les Coteaux du Gier. Saint-Héand en présente un bon exemple (6).
- Des communes de périurbanisation récente et lointaine. Diffuses à l'échelle du Sud-Loire, ces communes sont avant tout caractérisées par leur développement récent, postérieur à 1990, en maisons individuelles en accession à la propriété, se mêlant avec des maisons anciennes nombreuses.

A l'opposé de ces quartiers et communes de périurbanisation, on trouve les quartiers de logements sociaux (QLLS) et les quartiers anciens (QA). Au sein des logements sociaux, deux sous-types apparaissent. Le premier est constitué de quartiers de grands ensembles de logements sociaux construits entre 1949 et 1974 (QLLS1) aux conditions sociales très difficiles. A titre d'exemple, en moyenne, le taux de chômage atteint plus de 25% et 48% des actifs connaît des conditions d'emplois précaires. Ils concentrent, en outre, une part importante d'immigrés. Ce sont des anciennes zones à urbaniser en priorité comme les Trois Ponts (10) à Roubaix, Lille-Sud (11) à Lille, les Coteaux à Mulhouse (9) et Montreynaud à Saint-Etienne (7). Le second type (QLLS2) est composé d'appartements plus récents, construits entre 1974 et 1990. Les statuts d'occupation y sont très légèrement moins marqués par le logement social. Ces quartiers sont moins ouvriers tandis que les professions intermédiaires et les employés y sont plus représentés. Ils sont concentrés en dehors des villes-centres, comme dans les couronnes mulhousiennes (10), dans la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq (12) ou dans les vallées urbaines de l'Ondaine (8).

Enfin, les quartiers anciens (QA) sont composés de logements privés construits avant 1949 dont le niveau de confort est médiocre. Malgré des morphologies urbaines radicalement différentes des quartiers de logements sociaux, ils présentent un peuplement assez similaire. Ils sont caractérisés par une précarité forte, un taux de chômage important, une surreprésentation des immigrés et un haut degré d'inconfort des logements.

A sein de cette classe, trois types existent. Tous ne sont pas représentés dans les territoires étudiés. Le premier groupe est constitué des quartiers anciens centraux de Mulhouse (11) et de Saint-Etienne (9) (QA1). Très anciens, avec un niveau d'inconfort important, ils concentrent des cadres et des professions intermédiaires associés avec une forte part de populations précarisées et immigrées. Le second groupe est constitué de quartiers anciens en voie de renouvellement (QA2), présents dans chacun des territoires. Ils sont composés d'appartements anciens où les logements récents, construits après 1974, sont relativement nombreux. Leur composition en termes de PCS est hétérogène. Ils correspondent à des quartiers en cours de renouvellement urbain ou ayant connu des procédures de rénovation urbaine, comme la Fonderie (12) à Mulhouse, l'Alma-Centre à Roubaix (13) et Saint-Sauveur à Lille (14) ou Beaubrun à Saint-Etienne (10). Si le peuplement est populaire, des degrés de difficultés sociales apparaissent : à Mulhouse Alsace Agglomération et Lille Métropole Communauté Urbaine, le peuplement est relativement mixte en termes de PCS même si la précarité demeure élevée tandis qu'à Saint-Etienne, ces quartiers forment des espaces très précarisés et très immigrés. Pour Saint-Etienne, ces quartiers se rapprochent des quartiers de grands ensembles de logements sociaux (QLLS1). Ce rapprochement avec les quartiers de logements sociaux se retrouve à Mulhouse Alsace Agglomération et Lille Métropole pour la troisième classe (QA3). Ce sont des quartiers dont les logements sont anciens et très dégradés. Le peuplement est très précarisé et très immigré. En moyenne, le chômage touche plus de 33% de la population active, la précarité près de 47% des actifs. Ils sont concentrés dans les quartiers nord et est de Roubaix, comme le Pile (15) et dans les quartiers péricentraux de Mulhouse comme Briand et Franklin (13).

Derrière cette mosaïque de quartiers, l'analyse des divisions socio-spatiales des agglomérations révèle une concentration spatiale de la précarité à la fois dans les grands ensembles de logements sociaux et dans les quartiers anciens. Les villes de Mulhouse, de Roubaix et de Saint-Etienne émergent comme des polarités précarisées au sein de leurs agglomérations respectives. Entre 46% et 73% de la population de ces trois villes vit dans un quartier aux statuts socio-résidentiels marqués par un fort taux de chômage et un fort de taux de précarité. Elle se répartit entre 27% et 48% dans des quartiers anciens dégradés et entre 15% et 25% dans des quartiers de grands ensembles de logements sociaux. De surcroît, a minima 72% de la population vivant dans les quartiers anciens très dégradés, très immigrés et très précarisés appartient aux villes-centres étudiées. Les quartiers

moyens-mélangés sont peu nombreux, tout comme les quartiers plus aisés. Ces deux derniers types représentent respectivement entre 30% et 18% et entre 27% et 9% de la population totale. La spécificité des villes-centres tient donc à ces quartiers anciens dégradés, individualisant Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne par rapport aux autres communes de l'agglomération. Cet état de fait les place au bas de l'échelle des statuts socio-résidentiels.

1.2.2. Les spécificités territoriales des divisions socio-spatiales

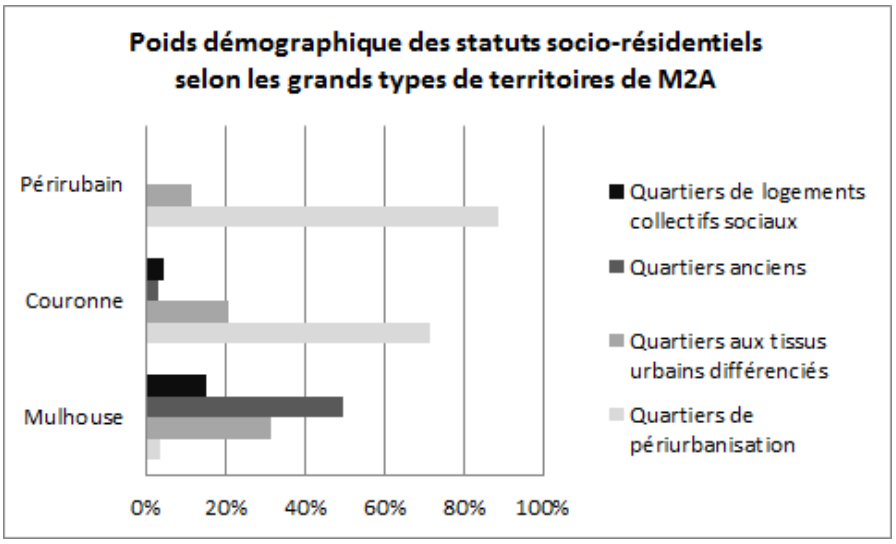
Malgré ces caractéristiques générales communes, on constate des différenciations territoriales importantes entre Mulhouse Alsace Agglomération, Lille Métropole et le Sud-Loire. Ainsi, les territoires présentent trois configurations spécifiques :

- une crise concentrée à Mulhouse pour Mulhouse Alsace Agglomération ;
- une crise des villes-centres de Lille Métropole Communauté Urbaine où Roubaix apparaît comme polarité marginalisée ;
- une crise des vallées urbaines du Sud-Loire où Saint-Etienne est à la fois plus mixte et plus précarisée.

1.2.2.1. Mulhouse Alsace Agglomération : une crise intense mais circonscrite à la ville-centre

Des trois territoires étudiés, Mulhouse Alsace Agglomération présente le plus fort poids des quartiers marqués par la crise de désindustrialisation (quartiers anciens et de logements collectifs sociaux) des trois agglomérations. 35% de la population de l'agglomération mulhousienne y vit. A l'opposé, les quartiers de périurbanisation regroupent plus de 40% de la population. Les quartiers aux tissus urbains différenciés sont réduits (24%) et présentent le plus faible poids des trois agglomérations. La population vivant dans les quartiers anciens dégradés est plus importante que dans les quartiers de logements collectifs sociaux. 73% des habitants des quartiers précarisés vivent dans les quartiers anciens dégradés.

Figure 24 : Poids démographique des statuts socio-résidentiels selon les grands territoires de l'agglomération mulhousienne



Source : Y. MIOT, 2012

Au regard de ce résultats, deux conclusions sont dressées : au sein de Mulhouse Alsace Agglomération, le processus de périurbanisation a été particulièrement fort tandis que l'incidence spatiale de la crise sociale est circonscrite à la ville-centre et plus particulièrement aux tissus anciens et aux quartiers de logements sociaux. En effet, la répartition spatiale de la crise à Mulhouse est très concentrée dans la ville-centre (fig. 24) : 91% de la population vivant dans un quartier marqué par la précarité réside à Mulhouse. Concernant les quartiers aux tissus urbains différenciés, au fur et à mesure que leur hiérarchie sociale augmente, moins ces quartiers sont présents dans la ville-centre. Ainsi, si 79% des habitants des quartiers aux tissus urbains différenciés relativement précarisés et modestes vivent à Mulhouse (QTD2), les Mulhousiens ne représentent plus que 22% de la population dans les quartiers aux tissus urbains différenciés de propriétaires occupants populaires (QT1). A l'inverse, les périphéries semblent, que ce soit dans les espaces périurbains et les couronnes, plus protégées.

Enfin, les quartiers marqués par la crise sociale née de la désindustrialisation présentent des manifestations très concentrées et très fortes. 34% des habitants des quartiers anciens dégradés et 31% de ceux des quartiers de grands ensembles de logements sociaux sont chômeurs. En outre, les catégories populaires y sont nettement surreprésentées (annexe 3) : la distance moyenne en écart-type de la variable « ouvriers » atteint respectivement 1,60 et 1,53, soit les plus forts écarts constatés dans nos territoires. Pour la variable « immigrés », la distance moyenne à l'écart-type pour les quartiers anciens les plus dégradés et précarisés atteint 2,11. Cette valeur situe les quartiers

anciens dégradés mulhousiens là aussi aux premiers rangs des quartiers pour la concentration des immigrés.

Ainsi, Mulhouse Alsace Agglomération apparaît comme une agglomération radioconcentrique où les manifestations de la crise sociale sont concentrées et circonscrites à Mulhouse.

1.2.2.2. Lille Métropole Communauté Urbaine, une agglomération très nettement différenciée dans laquelle Roubaix forme une polarité précarisée

Au sein de Lille Métropole Communauté Urbaine, si l'incidence démographique des statuts socio-résidentiels marquée par la crise est moins forte que dans l'agglomération mulhousienne, elle reste plus intense que dans les autres territoires étudiés. 22% des habitants de Lille Métropole vivent dans des quartiers aux statuts socio-résidentiels marqués par la précarité, soit un taux inférieur à celui de M2A et conforme à celui du Sud-Loire. Cependant, les marqueurs de la crise sociale née de la désindustrialisation sont très forts dans ces quartiers. A titre d'illustration, les valeurs moyennes maximales sont atteintes pour les variables « chômeurs », « précaires », « immigrés », « inconfort » dans les quartiers fragilisés socialement de Lille Métropole.

Ensuite, Lille Métropole présente des divisions socio-spatiales plus complexes et plus fortes. Les quartiers les plus valorisés socialement se répartissent à la fois dans les quartiers de périurbanisation (QP) mais aussi dans les quartiers centraux d'agglomérations (QCA). Si certains quartiers de périurbanisation présentent une relative exclusivité sociale (QP2), ils sont redoublés par ce dernier statut socio-résidentiel. Concentrés à Lille (70% de la population de ce statut socio-résidentiel est lilloise) et dans sa couronne immédiate, les quartiers centraux d'agglomération présentent un niveau de concentration des PCS supérieures en valeur relative et absolue le plus fort de toute l'agglomération. Cependant, la précarité y est élevée mais pas le chômage. Les habitants vivent dans un parc locatif privé. Face à ce dernier trait, on peut considérer ces quartiers comme faisant face à un processus de « gentrification marginale » ou « locative » (Van Crickengen, 2003[7]). En effet, si leur peuplement s'est transformé au profit des catégories supérieures, ces dernières apparaissent en cours de stabilisation sociale et professionnelle.

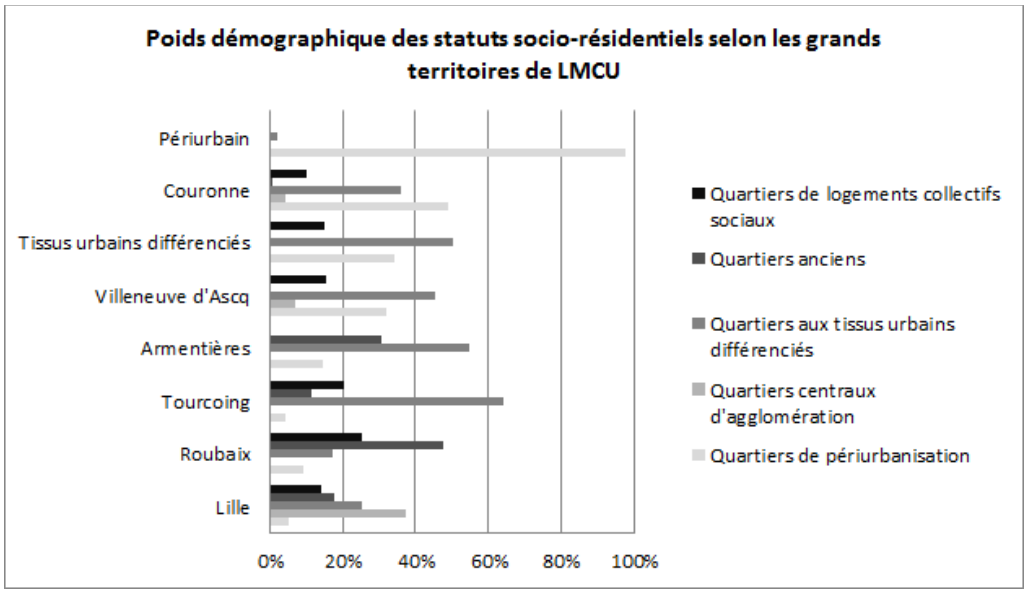
Au sein de ce statut socio-résidentiel, deux types se différencient : les quartiers centraux anciens d'agglomération (QCA1) et les quartiers centraux renouvelés (QCA2). Le premier est constitué de quartiers concentrés dans le centre de Lille (16) où les logements sont anciens et en locatif privé. Le second type se différencie du premier par la part très forte de logements construits après 1990. Ce sont des quartiers construits dans le cadre de grandes opérations d'urbanisme tels qu'Euralille (17).

[7] Ibid.

Ainsi, ce statut socio-résidentiel forme une différence majeure entre Lille Métropole et les autres agglomérations étudiées. Il témoigne d'une résistance voire d'une transformation des espaces urbains centraux dans l'accueil des catégories sociales supérieures alors que les centres villes de Mulhouse et de Saint-Etienne apparaissent dans des situations de relative mixité et de très forte précarisation (plus de 17% de chômeurs).

Ensuite, si les statuts socio-résidentiels semblent diffus dans l'ensemble des territoires, cette apparente diffusion n'empêche pas l'existence des divisions socio-spatiales très nettes entre les territoires (fig. 25). En effet, ce sont d'abord les grandes villes du territoire qui sont le plus en crise et elles-mêmes présentent des divergences d'intensité.

Figure 25 : Poids démographique des statuts socio-résidentiels selon les grands types de territoires de Lille Métropole



Source : Y. MIOT, 2012

Roubaix, dans ce cadre, apparaît comme le territoire où les quartiers de crise de désindustrialisation sont les plus concentrés, et plus particulièrement les quartiers anciens dégradés. 73% de la population roubaisienne vit dans un quartier aux statuts socio-résidentiels marqué par la crise, soit un taux supérieur à celui de Mulhouse. 94% de la population vivant dans les quartiers anciens très dégradés, très immigrés et très précarisés (QA1) de Lille Métropole est roubaisienne. Concernant les grands ensembles de logements sociaux, seul le statut socio-résidentiel le plus paupérisé est représenté à Roubaix. Les autres types de statuts socio-résidentiels sont peu présents à Roubaix (27% de la population).

Concernant les autres villes-centres :

- Tourcoing est avant tout marqué par l'importance des quartiers aux tissus urbains différenciés, notamment par les quartiers de propriétaires occupants populaires (QTD1). Ces reliquats de la ville industrielle atténuent l'intensité de la crise sociale, d'autant plus que les quartiers centraux aux populations de cadres et des professions intermédiaires sont inexistants.
- Lille présente un profil social plus diversifié, marqué par les quartiers centraux d'agglomérations. 38% de la population lilloise appartient à ce statut socio-résidentiel. Si 32% de la population lilloise vit dans un quartier au statut socio-résidentiel marqué par la crise, la ville concentre des quartiers de crise moins intenses. En effet, il n'y a pas de quartiers anciens très dégradés, très précarisés mais seulement des quartiers anciens paupérisés et dégradés en voie de renouvellement (QA2). En outre, 25% de la population lilloise vit dans des quartiers aux tissus urbains différenciés.
- Villeneuve d'Ascq apparaît comme une commune très différenciée. Hormis les quartiers anciens dégradés, l'ensemble des statuts socio-résidentiels sont présents sans qu'aucun ne domine nettement. On se trouve face aux spécificités des villes nouvelles dont le développement, récent, a été marqué à la fois par une production s'assimilant au périurbain, mais aussi une production de logements collectifs sociaux qui restent assez valorisés (QLLS2).

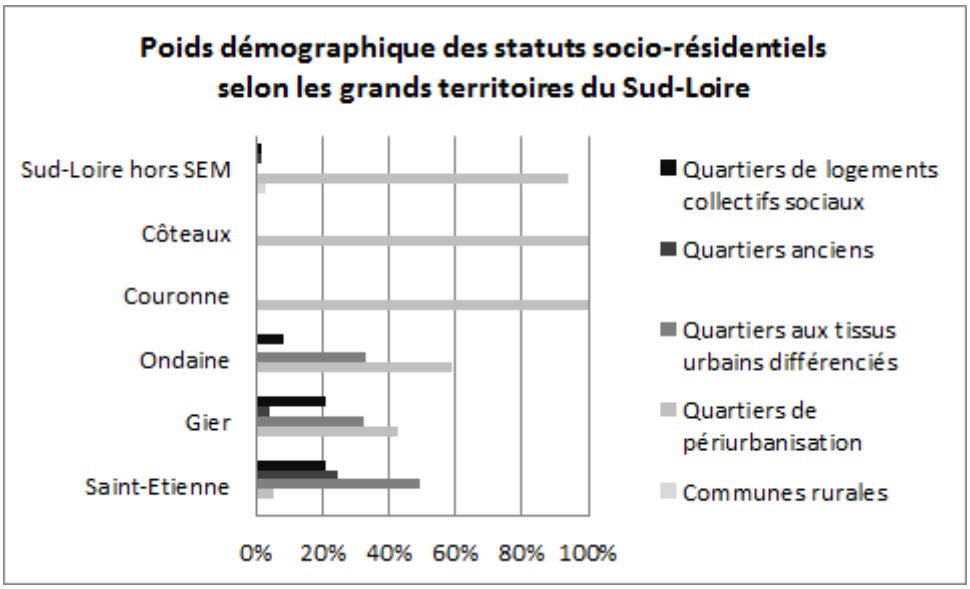
Pour les autres territoires, on constate un gradient d'incidence de la crise et de diversification de plus en plus faible à mesure que l'on s'éloigne des villes-centres. Les territoires de couronnes apparaissent comme les plus diversifiés, présentant des quartiers centraux d'agglomération dans la diagonale du Grand Boulevard (18), des quartiers de logements sociaux très précarisés (19) et des quartiers intermédiaires. Les tissus urbains différenciés apparaissent moins diversifiés, tandis que le périurbain est relativement homogène.

1.2.2.3. Le Sud-Loire : une crise généralisée des vallées dans laquelle Saint-Etienne est à la fois plus paupérisée et plus mixte.

Le territoire du Sud-Loire apparaît comme un territoire de relative mixité où les manifestations de la crise sont à la fois moins intenses et plus diffuses. 22% de la population du Sud-Loire vit dans des quartiers aux statuts socio-résidentiels marqués par la crise de désindustrialisation. Si les quartiers de périurbanisation concentrent 52% de la population du Sud-Loire, ces quartiers et communes présentent la plus faible exclusivité sociale et de nombreuses situations de mixité sociale. Dans aucune des classes de quartiers de périurbanisation, les PCS supérieures ne représentent plus de 50% alors que ces taux sont très nettement dépassés dans les agglomérations mulhousiennes (70%) et lilloises (77%). En outre, un ensemble de communes a été exclu de ce profil pour former les communes rurales (CR). En effet, bien que présentant une part croissante de logements récents, ces

communes présentent un très haut taux de logements anciens et inconfortables ainsi qu'une sous-représentation marquée des catégories sociales testées. Cet indice témoigne de la présence encore conséquente d'agriculteurs. Les quartiers moyens-mélangés sont nombreux et présentent des profils sociaux plus faiblement précarisés que dans les agglomérations lilloises et mulhousiennes. Hormis les quartiers de grands ensembles sociaux très précarisés (QDLLS1), les problèmes sociaux dans les quartiers précarisés sont moins concentrés comme l'attestent les valeurs des distances moyennes aux écarts-types (annexe 3).

Figure 26 : Poids démographique des différents statuts socio-résidentiels selon les grands territoires du Sud-Loire



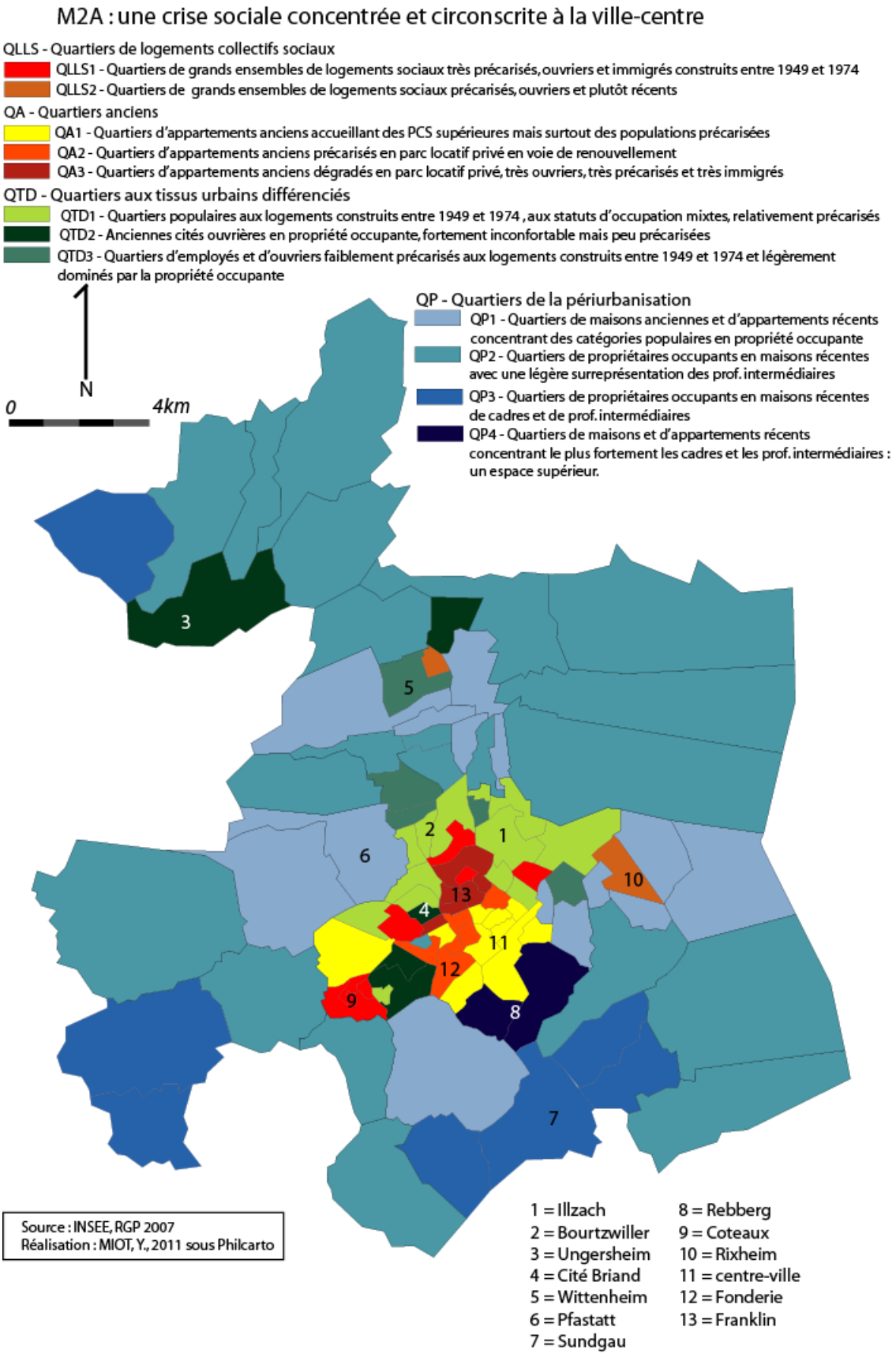
Source : Y. MIOT, 2012

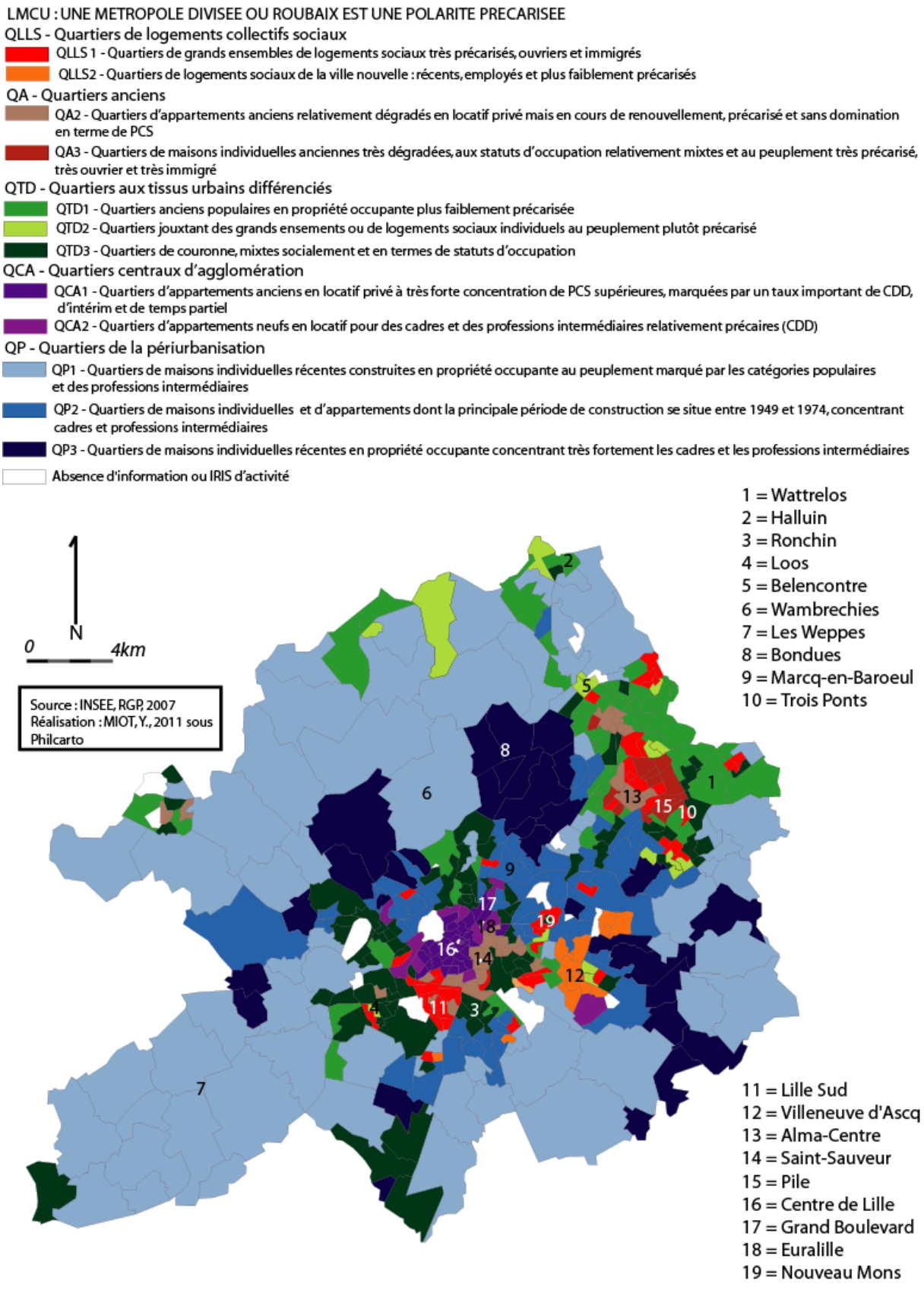
La répartition des différents statuts socio-résidentiels (figure X) apparaît diffuse. Si la ville de Saint-Etienne présente une configuration spatiale où elle concentre la crise (46% de la population vit dans des quartiers aux statuts socio-résidentiels marqués par la crise de désindustrialisation), le niveau de concentration de la crise apparaît en retrait par rapport aux autres agglomérations. D'autres territoires, notamment les vallées urbaines du Gier et de l'Ondaine, se révèlent intensément touchés par la crise avec la présence de quartiers anciens dégradés et précarisés et de quartiers de logements sociaux précarisés. Seuls les territoires extérieurs aux vallées urbaines et à Saint-Etienne apparaissent homogènes, même si leur composition sociale demeure plus mixte.

Nos territoires se présentent donc sous trois configurations spatiales différentes (carte 1). Ces configurations apparaissent étroitement corrélées à une crise sociale massive née de la désindustrialisation spatialement inégale. L'agglomération mulhousienne présente une crise intense et circonscrite de la ville-centre tandis que les espaces périurbains apparaissent protégés des effets de

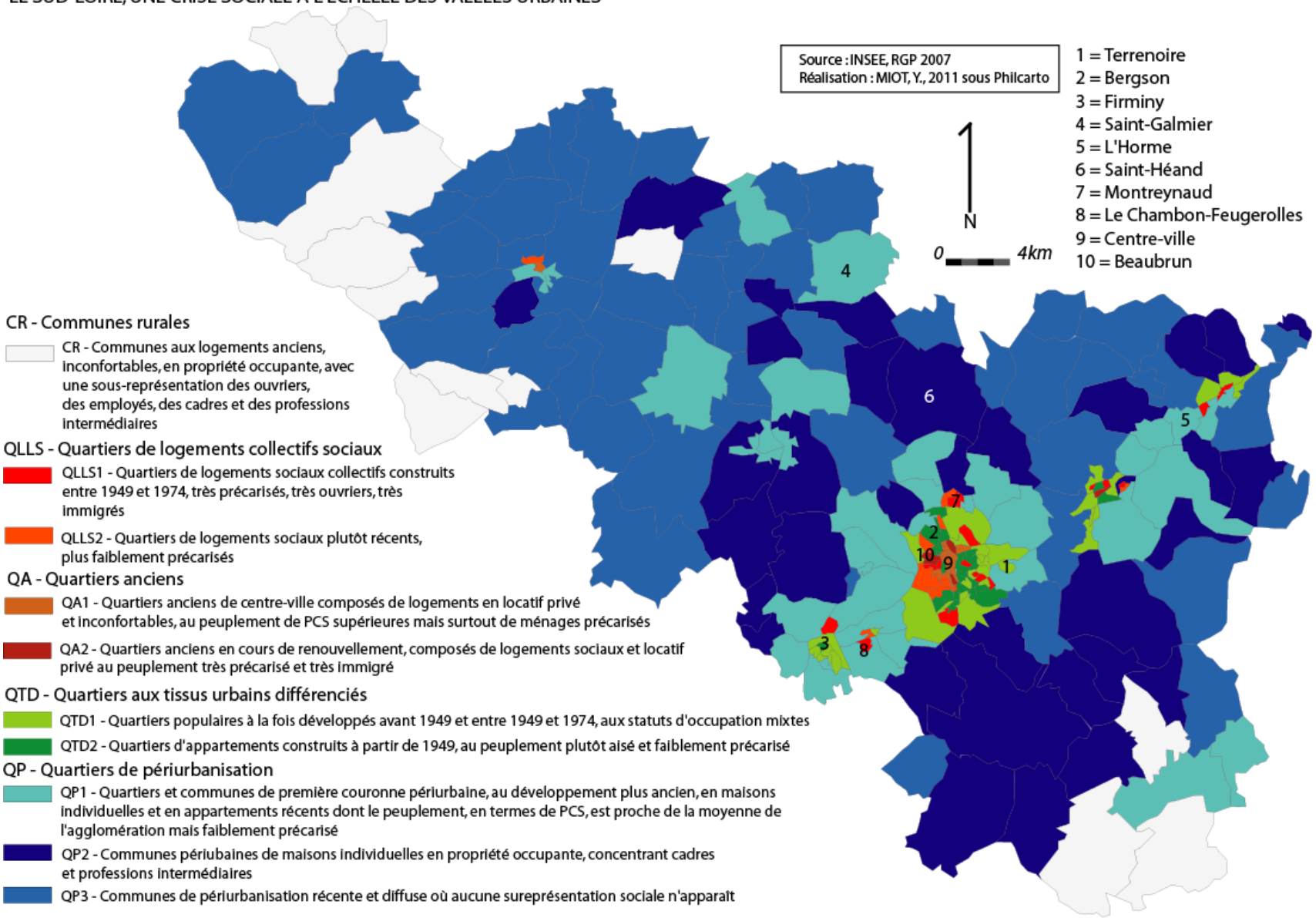
la crise sociale née de la désindustrialisation. Lille Métropole Communauté Urbaine offre une situation contrastée : si les quartiers marqués par la crise de désindustrialisation sont diffus à l'échelle de l'agglomération, Roubaix s'individualise très nettement comme une polarité très précarisée, très ouvrière et très immigrée. C'est l'ensemble de la ville qui est en crise et non certains espaces comme dans les autres de l'agglomération. Enfin, le Sud-Loire apparaît comme un territoire présentant une crise sociale plus diffuse et atténuée. En effet, il se révèle plus mixte et la crise sociale se présente de manière diffuse à l'échelle des vallées urbaines. Ces états de fait viennent corroborer les lectures spatio-temporelles des transformations économiques, démographiques et sociales des territoires. Au-delà, à travers ces résultats, les divisions socio-spatiales s'articulent selon des clivages étroitement liés aux conséquences sociales de la crise de désindustrialisation et font des villes-centres, de leurs quartiers anciens et de logements sociaux les lieux de concentration des difficultés sociales.

Carte 1: Les statuts socio-résidentiels des quartiers et des communes des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise




LMCU : UNE METROPOLE DIVISEE OU ROUBAIX EST UNE POLARITE PRECARISEE
QLLS - Quartiers de logements collectifs sociaux
QLLS 1 - Quartiers de grands ensembles de logements sociaux très précarisés, ouvriers et immigrés
QLLS2 - Quartiers de logements sociaux de la ville nouvelle : récents, employés et plus faiblement précarisés
QA - Quartiers anciens
QA2 - Quartiers d'appartements anciens relativement dégradés en locatif privé mais en cours de renouvellement, précarisé et sans domination en terme de PCS
QA3 - Quartiers de maisons individuelles anciennes très dégradées, aux statuts d'occupation relativement mixtes et au peuplement très précarisé, très ouvrier et très immigré
QTD - Quartiers aux tissus urbains différenciés
QTD1 - Quartiers anciens populaires en propriété occupante plus faiblement précarisée
QTD2 - Quartiers jouxtant des grands ensements ou de logements sociaux individuels au peuplement plutôt précarisé
QTD3 - Quartiers de couronne, mixtes socialement et en termes de statuts d'occupation
QCA - Quartiers centraux d'agglomération
QCA1 - Quartiers d'appartements anciens en locatif privé à très forte concentration de PCS supérieures, marquées par un taux important de CDD, d'intérim et de temps partiel
QCA2 - Quartiers d'appartements neufs en locatif pour des cadres et des professions intermédiaires relativement précaires (CDD)
QP - Quartiers de la périurbanisation
QP1 - Quartiers de maisons individuelles récentes construites en propriété occupante au peuplement marqué par les catégories populaires et des professions intermédiaires
QP2 - Quartiers de maisons individuelles et d'appartements dont la principale période de construction se situe entre 1949 et 1974, concentrant cadres et professions intermédiaires
QP3 - Quartiers de maisons individuelles récentes en propriété occupante concentrant très fortement les cadres et les professions intermédiaires
Absence d'information ou IRIS d'activité
N
0
4km
Source : INSEE, RGP, 2007
Réalisation : MIOT, Y., 2011 sous Philcarto
1 = Wattrelos
2 = Halluin
3 = Ronchin
4 = Loos
5 = Belencontre
6 = Wambrechies
7 = Les Weppes
8 = Bondues
9 = Marcq-en-Baroeul
10 = Trois Ponts
11 = Lille Sud
12 = Villeneuve d'Ascq
13 = Alma-Centre
14 = Saint-Sauveur
15 = Pile
16 = Centre de Lille
17 = Grand Boulevard
18 = Euralille
19 = Nouveau Mons

LE SUD-LOIRE, UNE CRISE SOCIALE A L'ECHELLE DES VALLEES URBAINES



2. Aux sources des divisions socio-spatiales : un filtrage socio-spatial renforcé par une perte d'attractivité résidentielle structurelle des villes-centres

Au cours de notre propos précédent, nous avons révélé les formes spatiales et les caractéristiques sociales des divisions socio-spatiales. Cependant, cette analyse statique ne permet pas de comprendre les processus sociaux conduisant à la concentration des manifestations de la crise sociale dans certains quartiers et communes des agglomérations. Sont-elles dues à une précarisation de la population en place ou à un filtrage socio-spatial des populations les plus stables ? Dans ce cadre, nous souhaitons appréhender le caractère dynamique du processus de peuplement. Pour ce faire, nous utilisons une approche fondée sur la détermination du sens *potentiel* des mobilités résidentielles. Cette analyse s'effectue en trois temps. Il s'agit d'abord de caractériser la dynamique de peuplement des agglomérations (2.1.) pour ensuite nous intéresser aux mobilités résidentielles supra-locales (2.2.) et locales (2.3.).

2.1. Une dynamique de peuplement témoignant d'une perte d'attractivité résidentielle structurelle

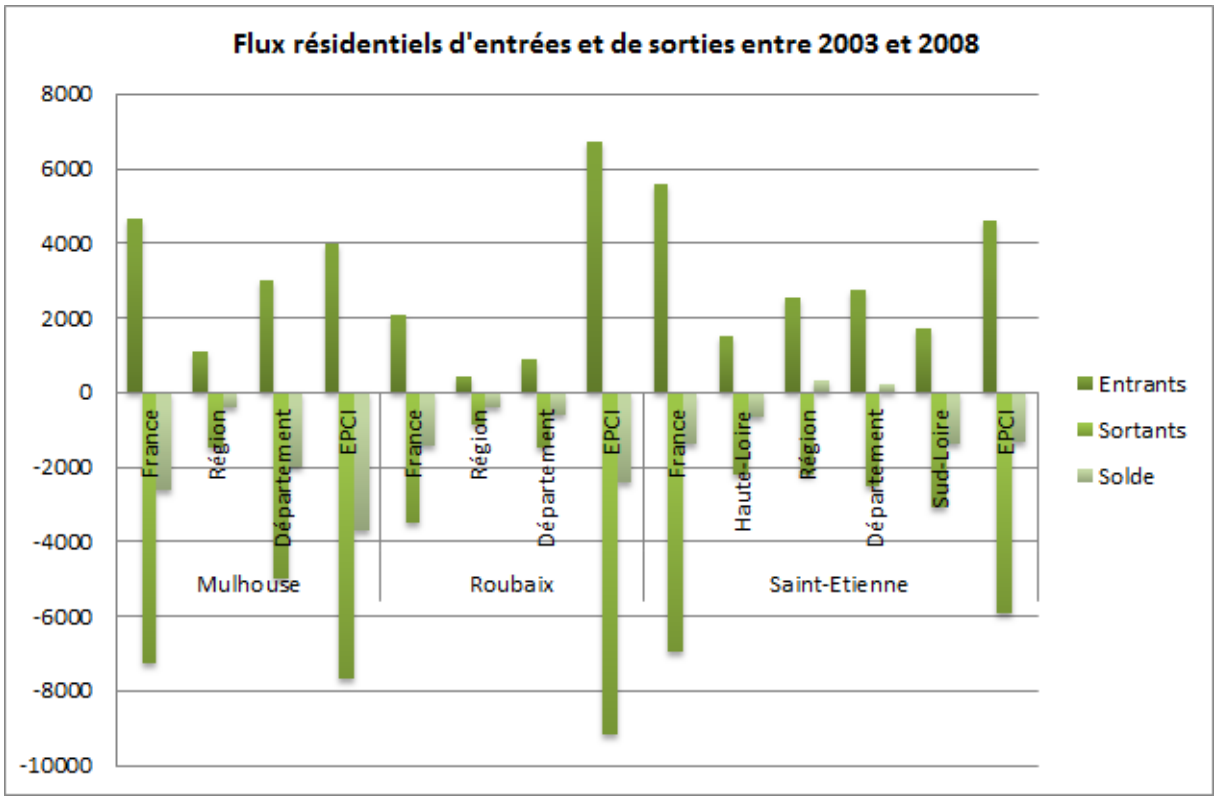
L'étude des soldes migratoires des villes-centres fait apparaître un système de peuplement marqué par une perte d'attractivité résidentielle structurelle, prenant ses sources dans un déséquilibre d'échelle supra-locale et locale (annexe 4 et fig. 27). En effet, le solde migratoire, hors flux d'entrées et de sorties avec l'étranger, est nettement négatif sur la période 2003-2008. En ne prenant pas en compte les entrées venant de l'étranger[8], les villes-centres étudiées connaissent un solde migratoire négatif de :

- - 8838 personnes pour Mulhouse ;
- - 4885 personnes pour Roubaix ;
- - 4145 personnes pour Saint-Etienne.

Ces flux migratoires sont expliqués par les déséquilibres dans les flux de mobilités résidentielles au niveau de l'agglomération, du département, de la région et du reste de la France. Hormis Saint-Etienne avec le département de la Loire et la région Rhône Alpes (hors bassin d'habitat local), aucun des échanges résidentiels entre la ville-centre et un territoire extérieur n'est positif. La répartition de ces flux n'est cependant pas équitable, tant dans l'intensité que dans leur contribution aux soldes migratoires (fig. 27).

[8] Les entrées venant de l'étranger ne sont pas prises en compte en raison de l'absence des sorties de ménages en direction de l'étranger. Les prendre en compte aurait minoré le solde migratoire des villes-centres. Cependant, à titre d'indication, les entrées d'étrangers (UE et hors UE) à Mulhouse depuis moins 5 ans ont concerné 3 450 personnes, 1 830 personnes à Roubaix et 2 830 personnes à Saint-Etienne.

Figure 27 : Flux résidentiels d'entrées et de sorties à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne



Source : INSEE, 2011, Fichier Individus « MIGCOM2008 » / Traitement réalisé par Y. MIOT

Le déséquilibre migratoire constaté tient avant tout à la faiblesse des flux d'entrées dans les trois villes plus qu'à l'intensité des flux de sorties. En effet, au cours de la période de 2003-2008, 23% de la population de France métropolitaine a changé de commune. Ce taux ne s'établit qu'entre 12 et 14% de la population de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. En d'autres termes, les trois villes n'ont accueilli que 12 à 14% d'habitants venant d'une commune extérieure. Les personnes ayant quitté au cours de la période Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne représentent respectivement 22%, 19% et 15% de la population actuelle de ces communes. Il n'y a pas ici non plus de sur-mobilité de sorties. Cette sous-mobilité résidentielle en entrée et en sortie ne veut pas pour autant dire qu'il y a une faible mobilité résidentielle globale de la population. En effet, en France métropolitaine, 34% de la population a changé de logements au cours de la période 2003-2008. Respectivement, 36%, 29% et 34% des habitants de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne ont changé de logement au cours de la même période. Ainsi, l'analyse sommaire des mobilités résidentielles traduit une relative mise à l'écart des flux intra-départementaux et interdépartementaux plus qu'une absence de mobilité résidentielle de la part des populations locales. On retrouve ici une analyse développée par la Chaire Ville et Immobilier dans son analyse de la perte d'attractivité résidentielle des villes françaises (Collet et al., 2011a) et les travaux de B. Baccaïni sur les mobilités interrégionales (Baccaïni, 2007).

Concernant les sources territoriales du déséquilibre migratoire, on remarque que les flux locaux jouent un rôle central : respectivement, 41%, 50% et 31% du solde migratoire négatif s'expliquent au sein des agglomérations de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Concernant Saint-Etienne, 64% du solde migratoire négatif est expliqué par les flux au sein du bassin d'habitat du Sud-Loire. L'importance de ces flux locaux vient accréditer l'existence d'une dynamique de périurbanisation dans laquelle la ville-centre est perdante. Il reste, cependant, à en caractériser les logiques sociologiques.

Concernant les territoires d'échelle supra-locale, les flux intra-départementaux expliquent diversement le solde migratoire. Alors que les échanges entre Saint-Etienne et le reste de la Loire hors bassin d'habitat sont positifs, ils contribuent à 23% et à 13% au solde migratoire négatif à Mulhouse et Roubaix. Enfin, les flux de mobilités résidentielles interdépartementaux représentent une part importante de l'explication du solde migratoire négatif des villes-centres : respectivement 36%, 38% et 49% à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. L'importance du solde migratoire interdépartemental doit être corrigée à Saint-Etienne par le fait qu'une partie de la Haute-Loire est sous influence de Saint-Etienne. Corrigée de cet effet, c'est un tiers du solde migratoire négatif qui est expliqué par ces mobilités interdépartementales. Au sein de ces flux, les échanges au sein du cadre régional sont peu contributeurs, respectivement 6%, 8% à Mulhouse et Roubaix, tandis qu'ils sont positifs à Saint-Etienne. Les échanges avec le reste de la France expliquent dans chacun des territoires 30% du solde migratoire négatif.

Ainsi, le solde migratoire négatif que nous constatons s'explique à la fois par un déséquilibre des échanges au niveau local mais aussi au niveau interdépartemental et plus encore avec l'échelle nationale. Hormis le cas stéphanois, quelle que soit l'échelle géographique d'analyse, les échanges entre la ville-centre et les autres territoires sont constamment déséquilibrés et négatifs. Il y a bien une perte structurelle d'attractivité de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne et un processus de départ de la ville-centre vers l'agglomération proche. Cependant, quels sont les déterminants de ces soldes migratoires négatifs ? Quels sont les effets de ces déséquilibres ? Dans quelle mesure peuvent-ils expliquer le processus de divisions socio-spatiales décrit précédemment ?

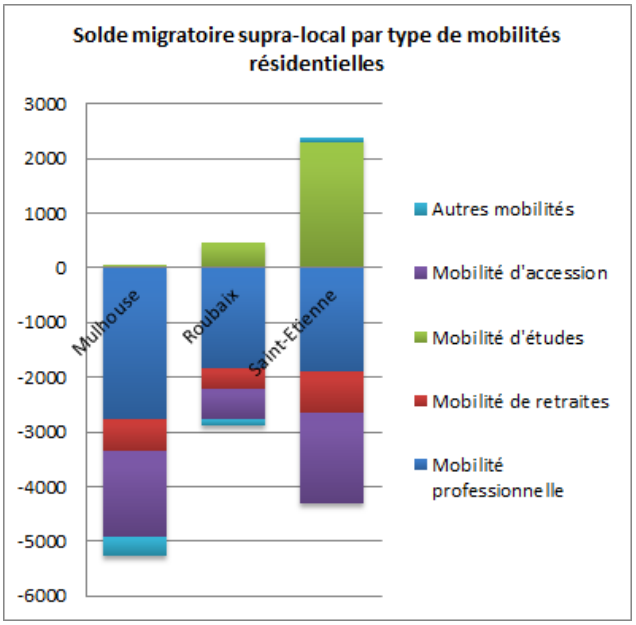
2.2. Les mobilités résidentielles supra-locales : un jeu de mobilités socialement sélectif

L'analyse des profils socio-démographiques des mobilités professionnelles de longue distance révèle, pour les trois villes, une perte d'attractivité résidentielle animée par les mobilités professionnelles et les mobilités d'accession à l'échelle départementale (fig.28). Sur la période 2003-2008, le solde migratoire se situe à -2700, -1800 et -1900 personnes pour les mobilités

professionnelles à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Pour les mobilités d'accession, le solde est de -1600 personnes à Mulhouse, -550 personnes à Roubaix et -1674 à Saint-Etienne. Les mobilités de retraites contribuent aussi à la perte d'attractivité résidentielle des villes-centres. Cependant, elles jouent un rôle marginal dans l'ensemble des mobilités résidentielles. Le solde s'établit pour chacune des villes entre -500 et -700 personnes. A l'inverse, les mobilités d'études contribuent à limiter la perte d'attractivité résidentielle de ces trois villes. A cet égard, Saint-Etienne, en tant que ville dotée d'une université complète est celle qui voit sa perte d'attractivité être la plus réduite, tandis que les mobilités d'études jouent un rôle marginal à Mulhouse qui demeure un pôle universitaire à vocation locale. Pour Roubaix, en tant que polarité universitaire secondaire au sein de la métropole lilloise, l'effet est réel même s'il demeure limité.

Ces déséquilibres dans les logiques de mobilités résidentielles d'échelle supra-locale ont des effets sociaux différenciés (fig. 29).

Figure 28 : Le solde migratoire supra-local entre 2003 et 2008 en fonction des types de mobilités résidentielles à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne



Source : INSEE, 2011, Fichier Migrations Communales 2008

Les déséquilibres des mobilités professionnelles sont les plus importants. A minima, ils sont le fait de ménages jeunes (25-39 ans) à plus de 60%, appartenant à plus de 50% à des professions et des catégories sociales supérieures (cadres et professions intermédiaires) et sont réalisés à plus de 75% par des familles (biactives et monoactives). Au point de vue des statuts d'occupation, les déséquilibres sont les plus forts pour les locataires (parc privé, parc social, parc meublé) et pour les hébergés. Au-delà de ces caractéristiques communes, différents profils existent dans les trois villes.

Mulhouse présente des mobilités professionnelles marquées intensément par les familles monoactives et par un marquage social relativement faible. Toutes les catégories sociales semblent entreprendre ces mobilités professionnelles de longue distance, venant partiellement remettre en cause le constat d'une mobilité professionnelle exclusivement portée par les PCS supérieures. On peut se demander si l'intensité de ces mobilités professionnelles socialement peu sélectives ne trouve pas son origine dans l'effondrement économique récent de l'agglomération mulhousienne. Dans ce cadre, la mobilité professionnelle a pu être un moyen de faire face à la contraction massive des perspectives professionnelles et un moyen de rétablir la biactivité du ménage.

Le profil social des mobilités professionnelles roubaisiennes rejoint partiellement celui de Mulhouse en en accentuant le caractère populaire et précarisé. En effet, les mobilités professionnelles des employés, des ouvriers sont tout aussi déséquilibrées que celles des cadres. Les mobilités professionnelles entreprises par les chômeurs sont à Roubaix nettement déséquilibrées, plaçant le territoire dans une situation atypique par rapport à Mulhouse et Saint-Etienne. Dès lors, on peut se demander dans quelle mesure ces mobilités sont liées au très faible poids des emplois industriels et ouvriers dans l'agglomération lilloise. Ces mobilités professionnelles pourraient, pour partie, avoir vocation à réussir une insertion sur un marché de l'emploi correspondant aux qualifications des ménages.

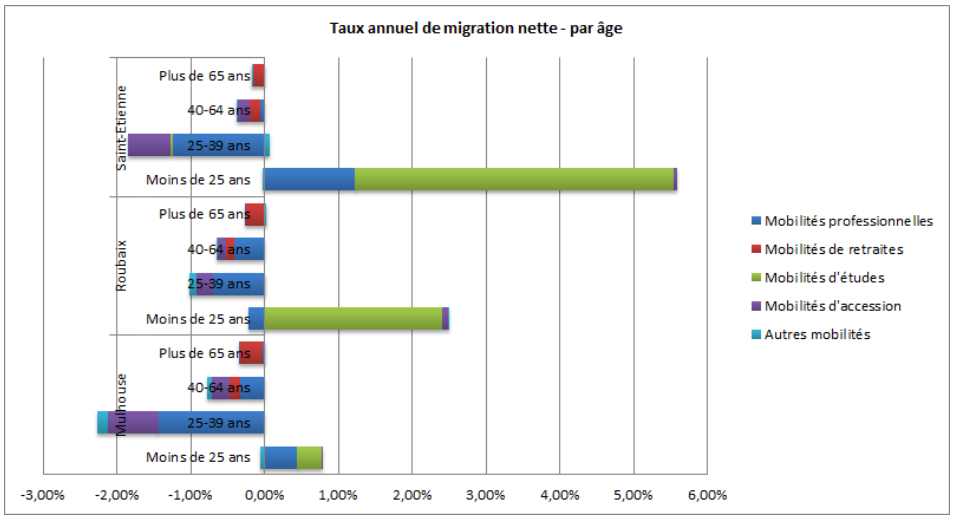
Enfin, Saint-Etienne présente un très fort déséquilibre pour les mobilités professionnelles des ménages jeunes et/ou qualifiés. Ce déséquilibre correspond aux constats nationaux sur les mobilités résidentielles de longue distance. Il peut aussi tenir à la fonction universitaire affirmée de Saint-Etienne et à la faiblesse de son tissu économique en termes d'emplois métropolitains supérieurs et de cadres. Il peut s'agir d'une mobilité d'insertion professionnelle de jeunes ménages qualifiés et formés localement mais ne trouvant pas à s'insérer dans un marché de l'emploi.

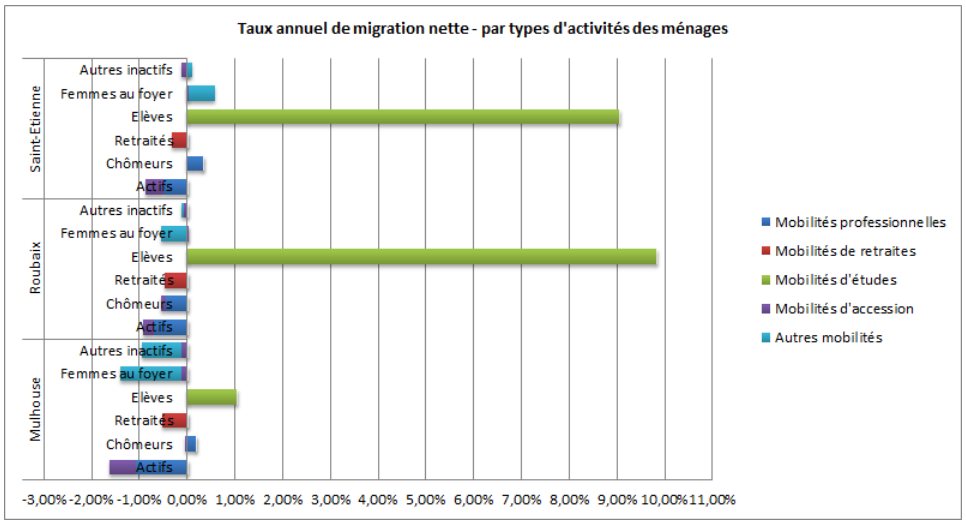
Les autres facteurs explicatifs des déséquilibres résidentiels d'échelle supra-locale s'expliquent par une accession à la propriété à l'échelle intra-départementale et par les mobilités de retraites. Les mobilités d'accession intra-départementale possède les effets sociaux les plus sélectifs parce qu'elles sont effectuées par des ménages appartenant à un profil social bien spécifique. Si socialement et en termes d'âge, les profils sociaux sont très légèrement plus diversifiés, 90% du solde négatif est expliqué par les familles en emplois. Entre 53 et 60% du solde négatif est composé de ménages entre 25-39 ans tandis que le reste est réalisé par des ménages âgés de 40 à 64 ans. Les PCS supérieures dominent, jouant pour 40% du solde migratoire négatif, même si les ouvriers sont bien représentés avec un poids similaire, voire supérieur dans le cas stéphanois, à celui qu'ils représentent dans la population active locale.

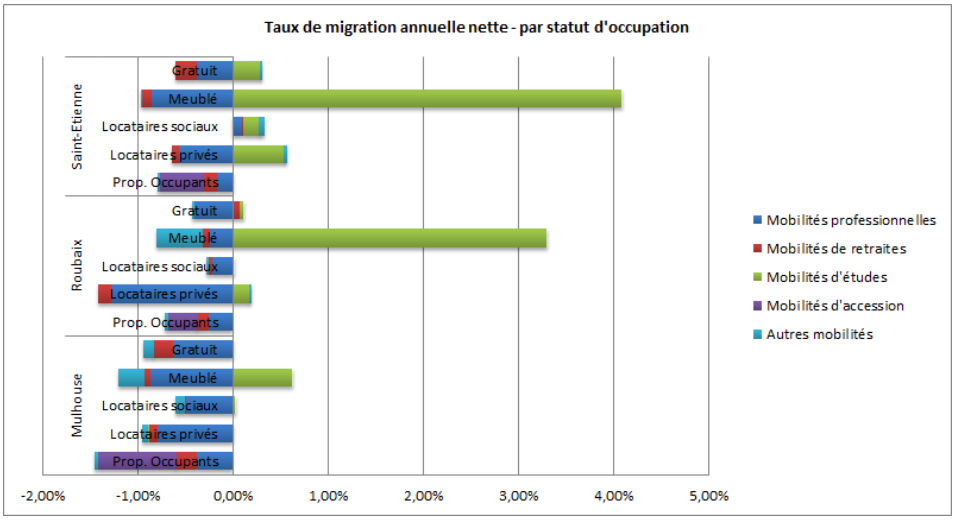
Concernant les mobilités de retraites, elles sont déséquilibrées pour les ménages de 40-64 ans (environ 60%) et dans une moindre mesure pour les ménages de plus de 65 ans constitués en familles sans emplois. Entre 55 et 70% de ce déséquilibre sont liés aux propriétaires occupants. On ne constate que peu ou pas de différences entre les dynamiques résidentielles des trois villes concernant ce type de mobilités.

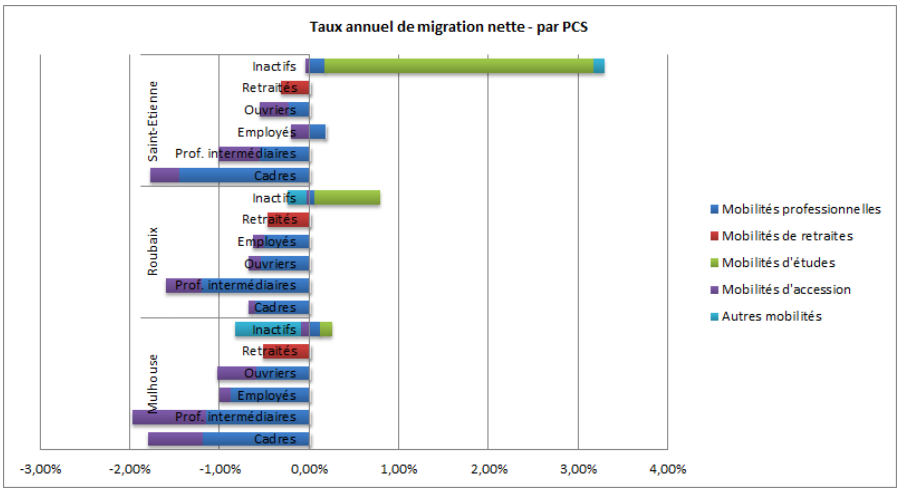
En somme, entre 50% et 33% du solde migratoire négatif des villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne sont expliqués par des mobilités résidentielles de longue distance. Elles traduisent un processus de perte d'attractivité résidentielle dont les déterminants sont à rechercher, d'abord, du côté des motifs professionnels. Ce sont avant tout des catégories actives qui effectuent des mobilités de longue distance et plus particulièrement des PCS supérieures, conformément aux constats traditionnels sur les mobilités interdépartementales et interrégionales (Baccaïni, 2007 ; Collet et al., 2011a ; 2011b). Cependant, les PCS populaires restent nombreuses à s'engager dans ces mobilités *potentiellement* professionnelles de longue distance, traduisant une conséquence de la désindustrialisation. La dégradation de la situation économique du territoire et les restrictions d'emplois que les habitants connaissent provoquent un déséquilibre résidentiel socialement sélectif. Celui-ci vient renforcer les contrastes sociaux internes aux territoires en sélectionnant les ménages les plus dotés en capitaux économiques et sociaux. Ces mobilités d'échelle supra-locale provoquent à la fois une décroissance démographique et un affaiblissement de la dynamique de mutation sociale des territoires. Ainsi, d'une manière générale, la question de l'emploi joue un rôle non négligeable dans l'affaiblissement démographique et résidentiel des villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Ce sont ensuite des mobilités d'accession à la propriété à l'échelle intra-départementale et de retraites qui expliquent cette perte d'attractivité résidentielle. Malgré l'indéniable perte d'attractivité résidentielle à une échelle supra-locale, les déséquilibres locaux, internes aux bassins d'habitat, semblent jouer le rôle majeur pour expliquer la décroissance démographique des villes-centres. Quels en sont les déterminants ? Quel rôle joue la périurbanisation dans ce processus ?

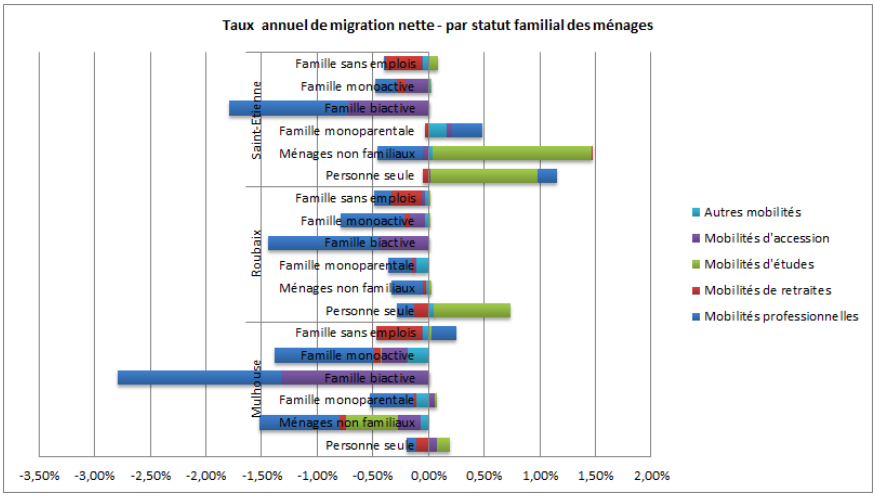
Figure 29 : Taux annuel de migration nette de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne en fonction des mobilités d'échelles supra-locales











Source : INSEE, 2011, Fichier Migrations Communales 2008

2.3. Des mobilités résidentielles d'échelle locale déséquilibrées dans des agglomérations divisées : un accroissement des divisions socio-spatiales

Si les mobilités de longue distance peuvent expliquer en partie la crise sociale des villes-centres en procédant par sélection des ménages les plus dotés en capitaux sociaux et économiques, elles restent insuffisantes pour expliquer l'intensité des divisions socio-spatiales internes aux agglomérations. Dans ce cadre, il nous reste à étudier le rôle des mobilités d'échelle locale (annexe 4). Plusieurs questions orientent cette étude :

- Les divisions socio-spatiales sont-elles dues par une précarisation de la population en place ?
- Quels rôles jouent l'accession périurbaine dans le processus de divisions socio-spatiales, d'autant plus que ce parcours apparaît comme socialement sélectif ?
- Assiste-t-on à un processus de concentration sociale des ménages les plus en difficultés ?

Afin de répondre à ces questions, nous avons souhaité d'abord analyser le rôle des mobilités internes aux villes (2.3.1.), puis les mobilités entrantes et sortantes (2.3.2.). Dans un dernier temps, nous proposons une analyse contextualisée des mobilités résidentielles en étudiant le rôle des marquages sociaux, les statuts socio-résidentiels, dans le processus de divisions socio-spatiales (2.3.3.).

2.3.1. Des mobilités internes trahissant avant tout une précarisation massive des ménages

Les mobilités internes sont de loin les plus nombreuses (entre 48% et 68% de l'ensemble des mobilités) et les plus précarisées. Hormis les mobilités internes d'accession à la propriété, elles témoignent d'une intense précarisation de la population. Les personnes précarisées en représentent entre 17% et 30%, soit un taux très supérieur à leur poids dans la ville-centre et dans l'agglomération. Entre 48% et 60% des mobilités neutres sont effectuées par des PCS populaires. Ainsi, les mobilités neutres, hors accession à la propriété, sont les témoins des effets de la crise sociale frappant nos trois territoires. Elles révèlent le fait que la mobilité résidentielle n'est pas un gage d'amélioration de la trajectoire résidentielle. Bien au contraire, elles témoignent d'une impossibilité, pour les ménages les plus précarisés, de sortir de leur statut socio-résidentiel et d'améliorer leur trajectoire résidentielle. Ces flux résidentiels posent la question des blocages résidentiels et des effets de file d'attente vers le parc locatif social. En effet, les profils sociaux des ménages engagés dans un parcours dans le parc social interne à la commune témoignent de cette précarisation : entre 25% et 39% de ces mobilités sont effectuées par des personnes précarisées[9] dont de nombreuses familles sans emplois (25% à 50%). Entre 22% et 36% des PCS populaires mobiles sont au chômage.

A cela s'ajoutent les mobilités résidentielles internes au parc locatif privé. Ces dernières présentent une précarité similaire à celles à destination du parc locatif social. Le parc locatif privé forme le parc où, proportionnellement, les mobilités internes précarisées sont les plus nombreuses. Entre 25% et 38% des ménages mobiles vers les parcs locatifs privés mulhousien, roubaisien et stéphanois appartiennent à un ménage dont la personne de référence est précarisée. Les PCS populaires, représentant entre 50% et 60% de ces ménages mobiles, sont entre 25% et 40% au chômage. Quelques différences territoriales sont à noter entre les trois villes. Les mobilités internes au parc locatif privé roubaisien sont les plus précarisées des trois villes (38%), suivies de celles de Mulhouse (32%). Dans les deux cas, elles présentent un profil social tout aussi précarisé que celui constaté dans le parc social et un très faible poids des PCS supérieures (entre 8% et 10%). Dans le cas stéphanois, les flux sont plus diversifiés : les PCS supérieures représentent 20% des ménages mobiles et les

[9] Les personnes précarisées sont définies dans nos analyses comme les chômeurs et les inactifs (catégorie restrictive excluant les étudiants, les retraités et les femmes au foyer, soit les pré-retraités, les personnes en incapacité de travailler ainsi que les personnes en âge de travailler sans emploi et n'en recherchant pas).

personnes précarisés seulement 22%, soit un taux très légèrement inférieur à celui constaté dans le parc social. Ainsi, ces mobilités résidentielles dans le parc locatif privé posent la question de l'existence d'itinéraires archétypaux au sein d'un habitat indigne, notamment au regard de l'intensité de la précarité et le niveau de dégradation du parc. Ce parcours résidentiel se caractérise par de multiples déménagements de courte durée et de courte distance au sein des parcs locatifs privés par lesquels des ménages précarisés ajustent leurs ressources à leurs loyers et au niveau de dégradation du logement (Faure et al., 2006). Ainsi, on peut se demander dans quelle mesure ces ménages très précarisés se trouvent bloqués dans ce parc locatif privé dégradé en attendant un logement social.

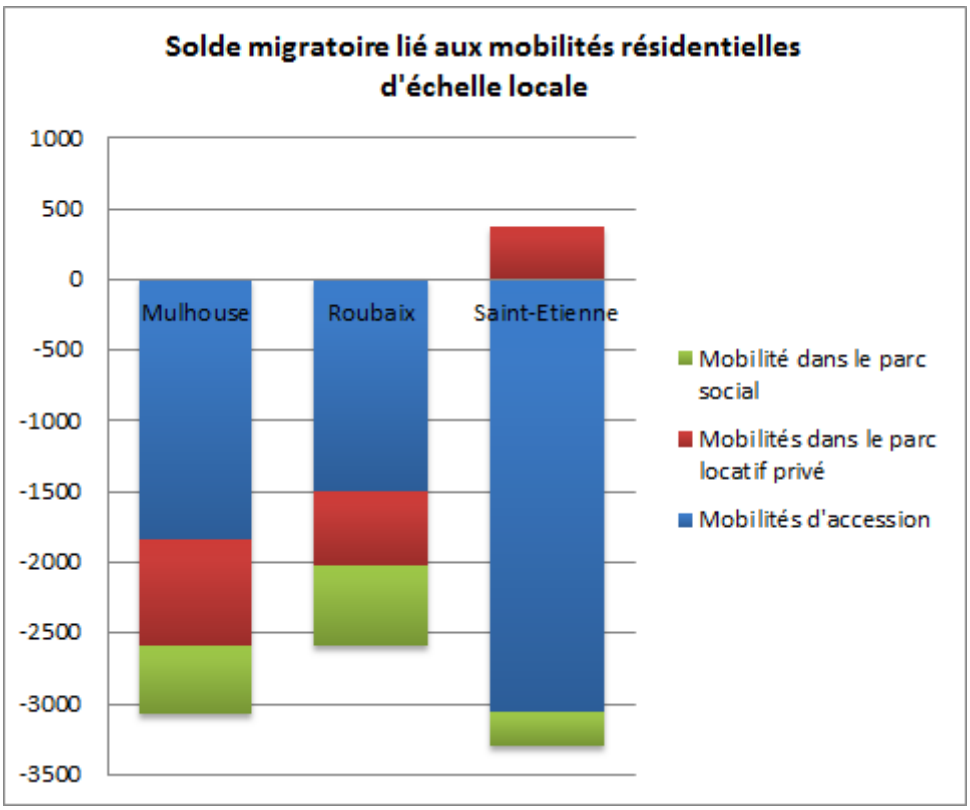
Enfin, les mobilités internes d'accession à la propriété présentent des profils très différents dans nos trois territoires. Les mobilités mulhousiennes, relativement nombreuses (17% de l'ensemble des mobilités), sont réalisées en grand nombre par des PCS populaires (53%) dont les profils sont relativement précarisés. Seuls 36% des ménages populaires accédants sont constitués d'une famille biactive. Les mobilités roubaisiennes, peu nombreuses (11% de l'ensemble des mobilités) sont nettement différenciées entre PCS populaires et PCS supérieures. Les PCS populaires (59%) possèdent un profil social assez précarisé, similaire à celui de Mulhouse tandis que les PCS supérieures sont composées à 88% de familles biactives, soit le taux le plus fort des trois villes. Enfin, les mobilités stéphanoises, très nombreuses (21% de l'ensemble des mobilités), apparaissent nettement dominées par les PCS supérieures tandis que les PCS populaires sont sous-représentées dans ce parcours. Ces différents profils d'accédants internes aux villes-centres témoignent de fonctionnement de marché différent. Dans les cas mulhousien et roubaisien, le parcours d'accession au sein de la ville est dominée par les PCS populaires, notamment parce qu'une partie du marché immobilier en quartier ancien, très dégradé, leur demeure accessible financièrement. Pour le marché stéphanois, on constate une domination des PCS supérieures, signe qu'une fonction centrale existe au sein de Saint-Etienne. C'est d'ailleurs une des raisons pour laquelle la ville de Saint-Etienne est peuplée d'un plus grand nombre de PCS supérieures que les autres villes de l'agglomération et que le reste du Sud-Loire.

En somme, ces mobilités internes aux villes sont les témoins de la précarisation massive des populations locales. Elles sont marquées, que ce soit dans le parc locatif privé ou dans le parc locatif social, par un important taux de PCS populaires aux conditions d'accès à l'emploi dégradées. Ce profil social se retrouve aussi dans les parcs en propriété occupante mulhousien et roubaisien.

2.3.2. Des parcours résidentiels internes aux agglomérations déséquilibrés et sources de fragilisation sociale des villes-centres

Les différents parcours résidentiels internes aux agglomérations présentent des déséquilibres marqués, provoquant une sélection socio-spatiale dans les villes-centres. Tous les types de parcours résidentiels présentent un solde migratoire négatif, hormis le parc locatif privé de Saint-Etienne (fig.30).

Figure 30 : Le solde migratoire d'échelle locale par type de parcours résidentiels potentiels



Source : INSEE, 2011, Fichier « Migrations communales » 2008

Ce solde migratoire négatif prend sa source avant tout dans l'intensité des mobilités résidentielles *potentiellement* d'accession à la propriété. Dans ce sens, les mobilités résidentielles d'accession sortantes jouent un rôle central pour expliquer le solde migratoire négatif constaté. Sur la période 2003-2008, le départ d'habitants pour réaliser ce parcours résidentiel s'établit à -1700 personnes à Mulhouse, -2940 personnes à Roubaix et -3150 personnes à Saint-Etienne. Ce solde migratoire est réduit par les mobilités d'accession en ville depuis l'agglomération, sans pour autant les compenser. Le rôle des autres types de mobilités résidentielles diffère d'une ville à l'autre. Les mobilités à destination du parc social et du parc locatif privé expliquent respectivement 33% et 37% du solde négatif à Mulhouse et Roubaix, tandis qu'elles contribuent positivement à la croissance à Saint-

Etienne. Elles réduisent de près de 10% le solde migratoire négatif constaté entre Saint-Etienne et le Sud-Loire.

Ces différences de rôle entre les mobilités résidentielles dans la formation du solde migratoire existent aussi concernant les effets sociaux. Si les mobilités résidentielles d'accession à la propriété ne représentent qu'entre 10 et 11% de l'ensemble des mobilités, elles possèdent les effets sociaux les plus conséquents pour les territoires. Quelles que soient les PCS, elles sont réalisées à plus de 60% par des familles dont les deux membres du ménage travaillent. Si l'on inclut les familles où une seule personne travaille, ce sont plus de 90% des mobilités sortantes résidentielles d'accession qui sont réalisées par des ménages actifs et familiaux. Dans ces flux sortants d'accession, les PCS supérieures sont surreprésentées par rapport à leur poids dans la population totale. Entre 2003 et 2008, elles sont 1672, 1656, 2738 à avoir déménagé de Mulhouse, Roubaix ou Saint-Etienne pour accéder à la propriété, soit environ 5% de l'ensemble des flux résidentiels.

Cependant, les PCS populaires y sont aussi nombreuses, voire plus nombreuses que les PCS supérieures à Roubaix. Ainsi, ce sont respectivement, 1480, 1841 et 1738 employés et ouvriers qui sont partis accéder à la propriété en dehors de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne depuis 2003. Ces flux représentent entre 4% et 6% de l'ensemble des mobilités résidentielles. Malgré des différences de PCS marquées, la stabilisation des trajectoires familiales et professionnelles est un gage d'enclenchement du parcours résidentiels d'accession périurbaine.

Ainsi, les flux sortants d'accession à la propriété concernent avant tout les ménages actifs et familiaux, et ce, quelles que soient les PCS, même si une surreprésentation des catégories sociales moyennes et supérieures peut être constatée. Ces flux révèlent la perte d'attractivité résidentielle structurelle des villes-centres et posent la question de l'ancrage des catégories populaires dans les territoires urbains les plus en difficulté alors que leur stabilisation résidentielle pourrait permettre l'atténuation des divisions socio-spatiales.

Numériquement très inférieures aux mobilités d'accession périurbaine, les mobilités d'accession de retour en ville (entre 2 et 5% de l'ensemble des mobilités) présentent à la fois des similarités et des différences avec ces dernières. Réalisées à plus de 80% par des ménages actifs, elles sont le fait de ménages plus jeunes (plus de 55% de ménages de moins de 40 ans) et plus faiblement constitués en couples avec enfants. Les personnes seules représentent entre 11% et 25% des accédants, les familles monoparentales entre 5% et 13%. Les couples avec enfants et en emplois ne représentent qu'entre 55% et 71% des ménages entreprenant cette mobilité. Ce type d'accession semble aussi conditionné par la stabilisation professionnelle tout en présentant des profils familiaux plus diversifiés. Concernant les PCS, des différences nettes entre les trois villes existent, notamment en

comparaison des mobilités d'accession périurbaine. Les PCS supérieures sont proportionnellement moins nombreuses à venir accéder à la propriété à Mulhouse. A l'inverse, les PCS populaires sont proportionnellement plus nombreuses à accéder à la propriété à Mulhouse que celles quittant la ville pour réaliser une accession périurbaine. Roubaix constitue la ville où les PCS populaires accédantes sont les moins nombreuses tandis que les PCS supérieures y sont les plus nombreuses à venir accéder à la propriété. A titre d'illustration, les PCS populaires sont proportionnellement deux fois moins nombreuses à accéder à la propriété à Roubaix que ce qu'elles représentent dans la population active tandis que les PCS supérieures sont proportionnellement 2,4 fois plus nombreuses à venir y vivre. Cette importance des PCS supérieures dans les mobilités entrantes permet notamment de créer un solde migratoire positif dans les mobilités d'accession pour les cadres. Enfin, les mobilités résidentielles d'accession en ville ne sont pas différentes en termes de PCS que celles d'accession périurbaine à Saint-Etienne. D'une manière générale, ces flux pourraient constituer un apport de population nouvelle, active et appartenant plus massivement aux PCS supérieures, cependant, ils sont bien trop faibles au regard de l'intensité des flux d'accession périurbaine.

Les flux sortants à destination du parc locatif privé jouent aussi un rôle dans l'explication des divisions socio-spatiales, même si ce dernier est plus réduit. Les flux de sorties à destination du parc locatif privé d'agglomération présentent des déséquilibres marqués concernant les PCS populaires. Bien que marqués par la précarité, les ouvriers et les employés demeurent moins précarisés que ceux vivant dans les parcs locatifs privés des villes-centres. Alors que les personnes précarisées représentent 22% à 32% des personnes mobiles dans les parcs locatifs privés au sein de Mulhouse et Saint-Etienne, elles ne représentent que 14% à 15% des personnes sortantes. A Roubaix, cet aspect se retrouve mais il est atténué par le très fort taux de chômage des personnes sortantes (30% contre 38%). Cette plus faible précarisation des mobilités sortantes à destination du parc locatif privé d'agglomération a des effets sociaux renforcés par des mobilités entrantes plus précarisées et déséquilibrées. En effet, bien que peu nombreuses (entre 3 et 6% de l'ensemble des mobilités), leurs flux présentent une plus forte précarisation que les flux sortants. Ces derniers sont très précarisés à Roubaix (32% de chômeurs, 33% de personnes précarisées) tout en présentant un profil plus diversifié à Mulhouse et Saint-Etienne. Les personnes précarisées n'y représentent qu'entre 15% et 20% des personnes mobiles, soit des taux inférieurs à ceux constatés dans les mobilités internes à ce parc dans les villes-centres. Ainsi, le parc locatif privé, en tant que porte d'entrée, joue un rôle important dans le processus de concentration de la précarité à Roubaix, rôle demeurant plus limité à Saint-Etienne et Mulhouse.

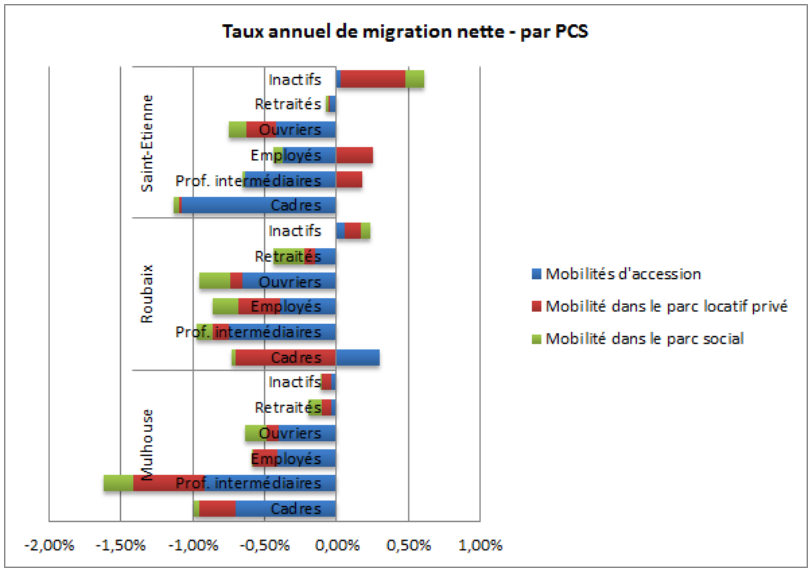
Enfin, les mobilités dans le parc social présentent une très forte précarisation et apparaissent inégales entre les flux entrants et les flux sortants. Les mobilités sortantes vers le parc locatif social

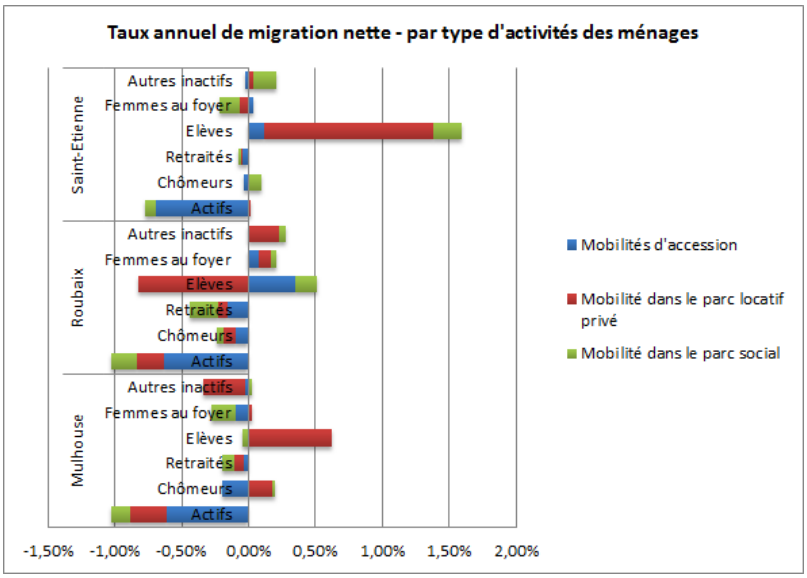
des agglomérations sont les moins précarisées (entre 15% et 18% de personnes appartenant à un ménage précarisé), celles où les PCS supérieures sont les plus importantes (entre 17% et 18%) tandis que celles venant de l'agglomération apparaissent plus précarisées. Entre 25% et 30% des personnes venant de l'agglomération appartiennent à des ménages précarisés, soit un niveau deux fois supérieur à celui constaté dans les mobilités sortantes à destination d'un parc social de l'agglomération. Dès lors, les mobilités résidentielles à destination du parc social de l'agglomération révèlent un jeu inégal où les communes et les bailleurs sélectionnent les demandeurs les plus stables et les moins précaires tandis que les mobilités entrantes dans le parc social depuis l'agglomération provoquent une concentration des ménages précaires et populaires. Ce processus apparent est cependant à nuancer au regard de l'intense précarisation existante dans les flux internes.

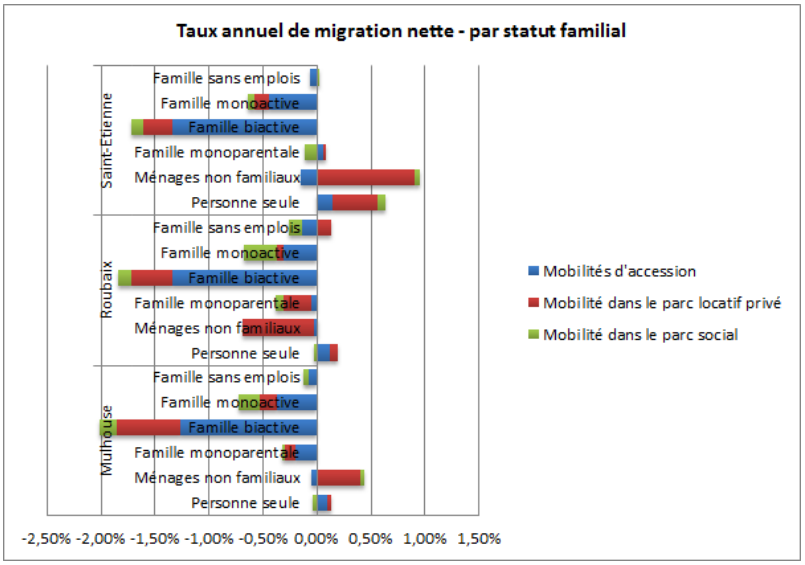
Ainsi, le déséquilibre résidentiel lié aux flux locaux présente des caractéristiques communes quel que soit le type de mobilités entreprises. Ce sont des ménages actifs, appartenant aux PCS supérieures, constitués en familles qui partent le plus souvent des villes. Là encore, le déséquilibre est plus fortement dû à la faiblesse des flux entrants qu'à des divergences de profils sociaux entre les flux entrants et sortants. Dans ce cadre, les mobilités résidentielles sortantes d'accession possèdent les effets sociaux les plus forts sur les territoires en raison de leur intensité. Ces mobilités d'accession, parce qu'elles sont déséquilibrées démographiquement, parce qu'elles sont sélectives socialement, agissent comme un filtrage socio-spatial. L'existence de flux résidentiels déséquilibrés pour les autres types de mobilités pose la question d'une perte d'attractivité résidentielle et d'une répulsion de la ville-centre qui s'exprimeraient à la fois à l'échelle locale et supra-locale. Enfin, les trois villes-centres étudiées présentent des divergences dans les déséquilibres résidentiels constatés :

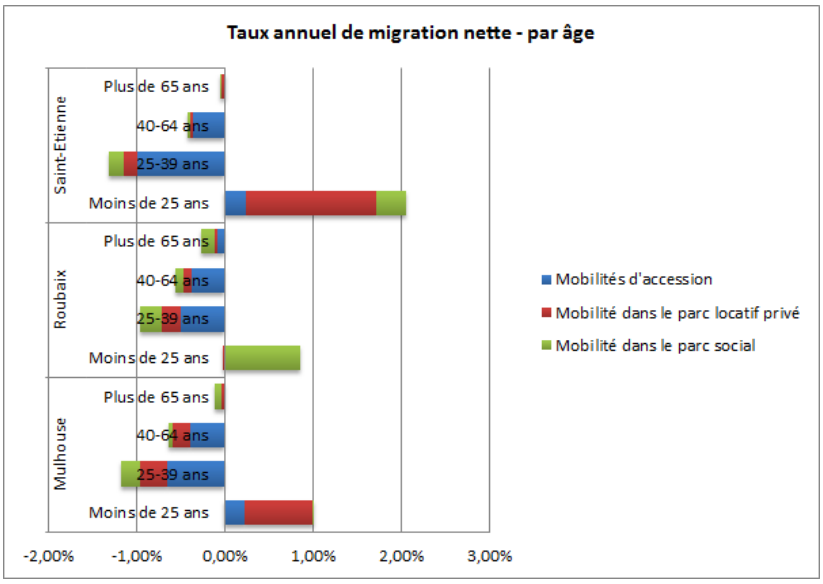
- Mulhouse apparaît comme la ville la plus fragilisée par les déséquilibres résidentiels, à la fois parce qu'ils sont les plus sélectifs socialement et parce qu'ils touchent surtout les ménages actifs ;
- Roubaix présente un déséquilibre résidentiel très fort pour les professions intermédiaires et les PCS populaires mais réduit pour les cadres. En effet, des accessions de retour en ville s'affirment comme une source de diversification sociale ;
- Saint-Etienne est avant tout marquée par la très grande faiblesse de ses flux entrants et par l'intensité du déséquilibre démographique concernant les cadres. Sa fonction universitaire vient atténuer le déséquilibre démographique par l'apport de populations extérieures dans le parc locatif privé.

Figure 31 : Taux annuel de migration nette des mobilités résidentielles d'échelle locale









Source : INSEE, 2011, Fichier « Migrations communales » 2008

2.3.3. Des flux sortants spatialement contraints

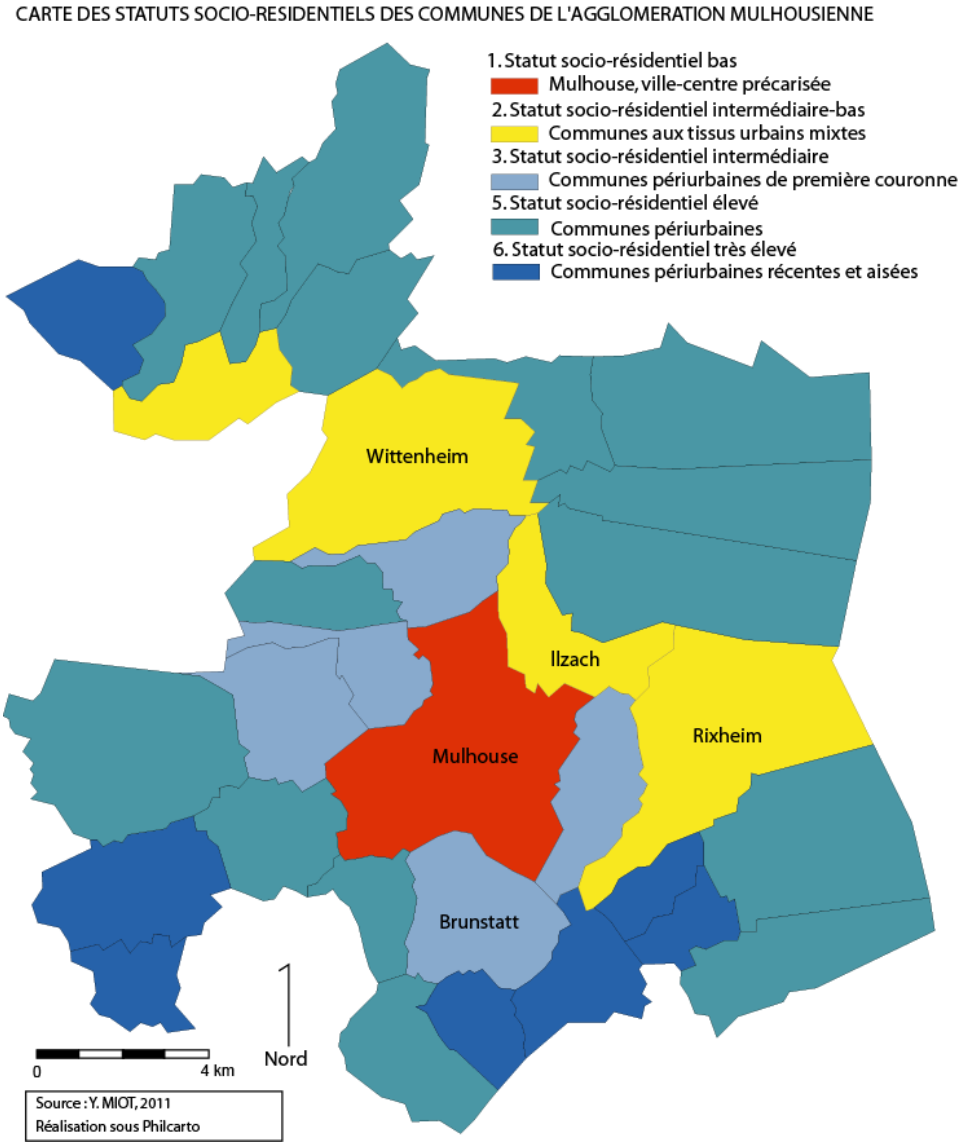
Enfin, si les mobilités résidentielles sont socialement sélectives et déséquilibrées, elles n'expliquent qu'en partie la géographie sociale des agglomérations. Dans ce cadre, les marquages sociaux des communes semblent présenter un rôle important pour filtrer à grande échelle ces flux.

A cet effet, nous avons déterminé le statut socio-résidentiel des communes des agglomérations à partir des résultats de la classification ascendante hiérarchique. Les différentes communes de nos agglomérations sont classées en cinq statuts socio-résidentiels (carte 2) :

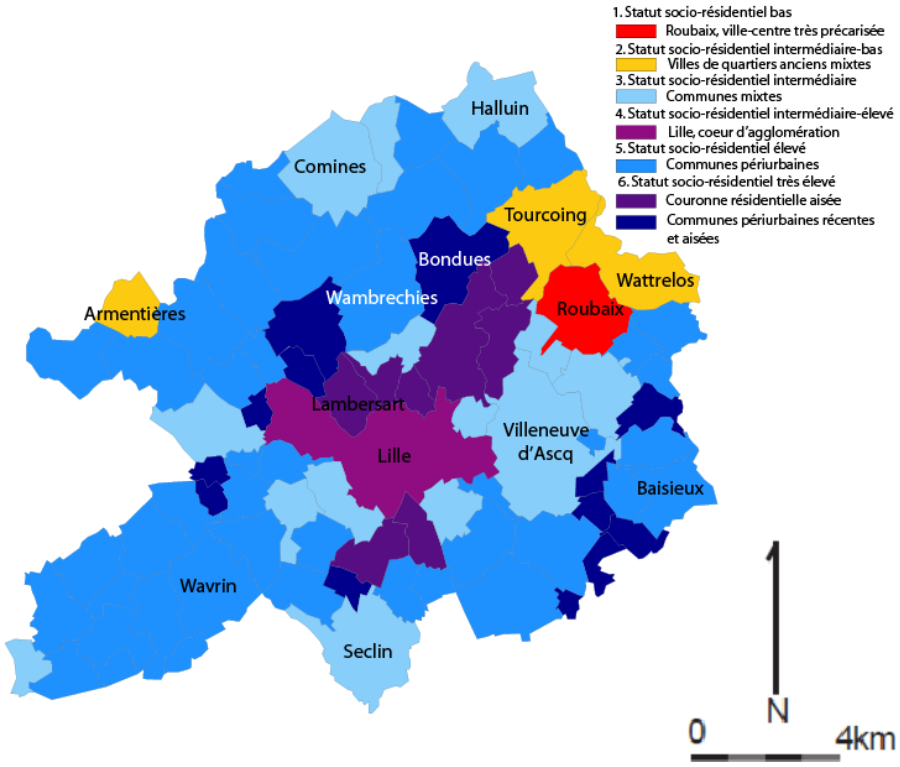
- Le *statut socio-résidentiel bas*, soit Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne parce que respectivement 61%, 73% et 46% de la population communale vit dans des quartiers marqués par des difficultés sociales concentrées ;
- Le *statut socio-résidentiel intermédiaire-bas*, soit les communes où dominent les quartiers de tissus urbains différenciés dans l'agglomération mulhousienne (QTD), les communes où les quartiers anciens populaires sont majoritaires à Lille Métropole (QTD1) et les communes des vallées urbaines du Sud-Loire.
- Le *statut socio-résidentiel intermédiaire*, soit les communes de première couronne à Mulhouse Alsace Agglomération où dominent les quartiers de périurbanisation en maisons individuelles et en appartements récents (QP1), les communes mixtes à Lille Métropole (communes aux tissus urbains divers) et les grandes communes périurbaines dans le Sud-Loire (QP1).

- Le *statut socio-résidentiel intermédiaire-élevé*, soit la commune de Lille dont le peuplement est marqué par le plus grand nombre de PCS supérieures du territoire mais aussi par des quartiers très précarisés.
- *Le statut socio-résidentiel élevé*, soit les communes périurbaines des trois agglomérations dont le développement s'effectue principalement depuis 1949, au peuplement intermédiaire et supérieur très faiblement précarisé ;
- *Le statut socio-résidentiel très élevé,* soit les communes périurbaines au développement récent et présentant un peuplement très nettement marqué par les PCS supérieures pour les trois territoires (QP3) ainsi que les communes de première couronne résidentielle de Lille Métropole (QP2).

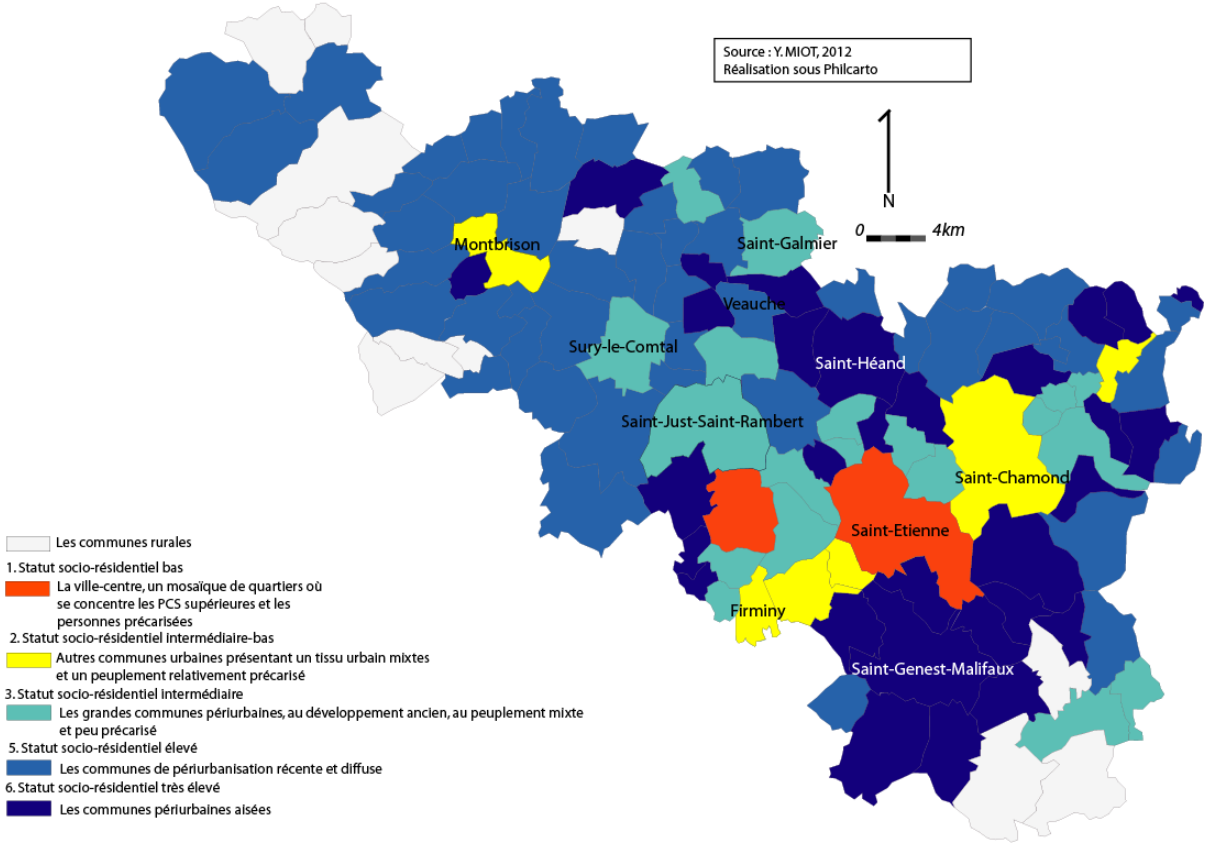
Carte 2: Les statuts socio-résidentiels des communes des agglomérations mulhousiennes, lilloises et stéphanoises



CARTE DES STATUTS SOCIO-RESIDENTIELS DES COMMUNES DE LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE



LES STATUTS SOCIO-RESIDENTIELS DES COMMUNES DU SUD-LOIRE



L'analyse des résultats de l'indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels selon les statuts socio-résidentiels révèle un filtrage socio-spatial. En effet, pour les parcours résidentiels de sorties des villes-centres en accession et en accès au parc locatif privé, les statuts socio-résidentiels des territoires viennent filtrer les ménages et renforcer les marquages sociaux de la mosaïque urbaine décrite précédemment. Dans ces deux cas, on constate des écarts de spécialisation sociale dans les mobilités sortantes. Plus le statut socio-résidentiel est bas, plus la part de PCS populaires est importante et à l'inverse, plus le statut socio-résidentiel s'élève, plus la part de PCS supérieures augmente. Des écarts d'intensité existent cependant entre parcs et entre territoires.

Ainsi, le parcours d'accession à la propriété apparaît comme celui où le filtrage produit par le statut socio-résidentiel est le plus patent (fig. 32). Seul le statut socio-résidentiel intermédiaire-bas apparaît comme un territoire d'accession pour les PCS populaires. Très vite, leur part décline. Lorsque le statut socio-résidentiel intermédiaire est atteint, une sous-spécialisation des mobilités sortantes d'accession de PCS populaires apparaît. Cette corrélation est particulièrement forte dans l'agglomération lilloise, agglomération où les plus fortes divisions socio-spatiales avaient été mises en exergue. Cet état de fait est plus nuancé à Mulhouse et Saint-Etienne. En effet, à Mulhouse, le périurbain (statut socio-résidentiel élevé) constitue un territoire d'accession à la propriété pour des PCS populaires. Dans l'agglomération stéphanoise, seules les communes appartenant au périurbain socialement favorisé présentent une forte spécialisation dans l'accueil des PCS supérieures. Ainsi, si l'accession est réalisable pour les PCS populaires lorsque les trajectoires professionnelles et familiales sont stabilisées, ce parcours doit se lire comme lentement ascendant et socialement contraint par des marquages territoriaux.

Figure 32 : Indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels d'accession en fonction des statuts socio-résidentiels des communes

Accession à la propriété							
Territoires	PCS	Intermédiaire-bas	Intermédiaire	Intermédiaire-élevé	Elevé	Très élevé	Ensemble
Mulhouse	PCS supérieures	0,76	1,15	NC	0,89	1,47	53%
	PCS populaires	1,27	0,83	NC	1,13	0,47	47%
	Ensemble	31%	42%	NC	24%	4%	100%
Roubaix	PCS supérieures	0,59	1,24	1,97	1,26	1,35	47%
	PCS populaires	1,37	0,78	0,13	0,77	0,68	53%
	Ensemble	41%	24%	2%	24%	9%	100%
Saint-Etienne	PCS supérieures	0,70	1,00	NC	1,00	1,28	59%
	PCS populaires	1,42	1,00	NC	1,00	0,60	41%
	Ensemble	15%	45%	NC	23%	16%	100%

Source : Y. MIOT, 2012

Concernant le parcours d'accès au parc locatif privé (fig. 33), un rôle assez similaire de filtrage socio-spatial peut être révélé. Là aussi, seuls les statuts socio-résidentiels intermédiaires-bas présentent une sur-spécialisation des mobilités résidentielles des PCS populaires. L'approche est cependant

moins linéaire. En effet, dans l'agglomération lilloise, le parc locatif privé de la ville de Lille (statut socio-résidentiel intermédiaire-élevé) apparaît comme le plus sélectif socialement. Cela rejoint en partie notre lecture territoriale sur l'existence d'un processus potentiel de gentrification marginale ou locative caractérisé par une concentration des PCS supérieures dans les quartiers anciens du cœur d'agglomération (Van Criekingen, 2003). Ensuite, les parcs locatifs privés périurbains peuvent accueillir parfois un plus grand nombre de PCS populaires. Cet aspect peut s'expliquer par l'existence d'un parc privé moins coûteux que dans les villes-centres, au risque d'une mobilité quotidienne plus importante.

Figure 33 : Indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels d'accès au parc locatif privé selon les statuts socio-résidentiels

Locatif privé							
Territoires	PCS	Intermédiaire-bas	Intermédiaire	Intermédiaire-élevé	Elevé	Très élevé	Ensemble
Mulhouse	PCS supérieures	0,70	1,11	NC	1,20	0,98	37%
	PCS populaires	1,17	0,94	NC	0,88	1,01	63%
	Ensemble	31%	42%	NC	24%	4%	100%
Roubaix	PCS supérieures	0,56	1,19	1,56	0,67	1,61	33%
	PCS populaires	1,22	0,91	0,73	1,16	0,70	67%
	Ensemble	36%	24%	15%	13%	12%	100%
Saint-Etienne	PCS supérieures	0,80	1,02	NC	1,54	1,28	59%
	PCS populaires	1,12	0,99	NC	0,69	0,60	41%
	Ensemble	26%	46%	NC	10%	16%	100%

Source : Y. MIOT, 2012

Enfin, le filtrage socio-spatial dans les parcours résidentiels d'accès au parc locatif social n'apparaît pas patent. A la fois, l'intensité des différenciations sociales est plus faible mais aussi la corrélation décrite entre l'élévation du statut socio-résidentiel et la part de PCS supérieures ne semblent pas pertinentes. Cet aspect tient à la fois aux modalités d'accès au logement social, étroitement contrôlées par les collectivités locales, par l'Etat et les entreprises, et aux plafonds de ressources pour accéder au parc social.

Figure 34 : Indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels d'accès au parc social selon les statuts socio-résidentiels

Locatif social							
Territoires	PCS	Intermédiaire-bas	Intermédiaire	Intermédiaire-élevé	Elevé	Très élevé	Ensemble
Mulhouse	PCS supérieures	1,09	0,88	NC	0,98	-	22%
	PCS populaires	0,97	1,03	NC	1,00	-	78%
	Ensemble	51%	37%	NC	12%	0%	100%
Roubaix	PCS supérieures	0,79	1,15	2,13	1,05	0,50	21%
	PCS populaires	1,06	0,96	0,70	0,99	1,14	79%
	Ensemble	31%	38%	6%	11%	14%	100%
Saint-Etienne	PCS supérieures	0,74	1,14	NC	0,59	1,65	21%
	PCS populaires	1,07	0,96	NC	1,11	0,82	79%
	Ensemble	33%	58%	NC	6%	4%	100%

Source : Y. MIOT, 2012

L'analyse contextuelle des mobilités résidentielles, prenant appui sur les statuts socio-résidentiels des territoires, témoigne d'un filtrage socio-spatial dans les parcours d'accès au parc locatif privé et en accession. Dans ces parcours, l'appartenance sociale semble conditionner le lieu de résidence. Le fait d'appartenir à une PCS populaire contraint le lieu d'accès au logement. En effet, une PCS populaire aura tendance à se localiser dans une commune appartenant à un statut socio-résidentiel intermédiaire-bas tandis qu'un PCS supérieure tendra à résider dans une commune d'un statut socio-résidentiel élevé. Dans ce cadre, si l'accession à la propriété demeure possible pour les ménages de PCS populaires lorsque les trajectoires familiales et professionnelles sont stabilisées, elle reste étroitement conditionnée à des marquages socio-spatiaux, provoquant une exacerbation tendancielle des contrastes sociaux.

En guise de premières conclusions, l'approche dynamique des divisions socio-spatiales à travers une lecture détaillée des mobilités résidentielles permet de mettre en exergue le rôle central des mobilités résidentielles dans l'explication des divisions socio-spatiales. Le solde migratoire négatif dont témoignent les mobilités résidentielles doit d'abord se lire comme une perte d'attractivité résidentielle structurelle des villes-centres. En effet, le solde migratoire négatif prend racine dans la faiblesse des flux entrants et non dans l'intensité des flux sortants.

Ensuite, les mobilités résidentielles présentent différents profils et viennent expliquer différemment le processus de divisions socio-spatiales. Si les mobilités résidentielles internes forment, de très loin, les mobilités les plus importantes numériquement, elles témoignent avant tout de la reproduction du profil social et précarisé de la population locale et des effets de la crise sociale née de la désindustrialisation. Cette dernière semble produire un blocage des parcours résidentiels où la mobilité n'est pas un gage d'amélioration des trajectoires résidentielles. Bien au contraire, certaines d'entre elles, notamment celles dans le parc locatif privé dégradé, révèlent une précarisation massive de la population.

Ce sont avant tout les mobilités d'échelles supra-locale et locale qui expliquent les divisions socio-spatiales. Au sein de ces mobilités, deux types semblent jouer un rôle central dans la transformation des villes-centres comme des polarités précarisées : les mobilités professionnelles d'échelle supra-locale et les mobilités résidentielles d'accession à la propriété d'échelle locale. Les premières viennent sélectionner les ménages les plus aptes, les plus dotés en capitaux sociaux et économiques, limitant la transformation sociale des territoires. Les secondes sélectionnent à la fois les ménages les plus stables et les plus aisés, provoquent des déséquilibres démographiques mais aussi exacerbent les divisions socio-spatiales à l'échelle des agglomérations.

Enfin, l'analyse des mobilités résidentielles à travers le prisme des statuts socio-résidentiels témoigne de l'importance des marquages sociaux des territoires dans l'accès au logement. Ces mobilités socio-territorialement contraintes expliquent la mosaïque urbaine précédemment décrite mais aussi posent la question de son renforcement tendanciel.

Conclusion du chapitre 3

L'analyse des divisions socio-spatiales à travers une méthode fondée sur un indice de ségrégation et une classification ascendante hiérarchique des unités spatiales conduit à la conclusion suivante : les agglomérations décroissantes de tradition industrielle sont des territoires aux fortes différenciations socio-spatiales dans lesquels les villes-centres forment des polarités précarisées. Deux facteurs se conjuguent pour expliquer ces divisions socio-spatiales. En premier lieu, la crise sociale née de la désindustrialisation vient fragiliser les catégories sociales populaires. En effet, les divisions socio-spatiales sont avant tout marquées entre les ménages en emplois et les ménages au chômage. La crise sociale née de la désindustrialisation provoque un blocage des trajectoires résidentielles des ménages populaires qui se concentrent dans les villes-centres et plus particulièrement dans les quartiers de logements sociaux collectifs et les quartiers anciens dégradés.

En second lieu, les mobilités résidentielles entre la ville-centre et son agglomération et au-delà avec le reste du territoire national viennent expliquer les dynamiques de la division socio-spatiale. C'est d'abord leur caractère numériquement déséquilibré qui expliquent à la fois le processus de décroissance démographique mais aussi la forte sélectivité sociale des mobilités sortantes parce que celles-ci ne sont pas compensées par des flux entrants équivalents. En effet, le solde migratoire négatif n'est pas lié à des sorties massives des territoires mais plutôt dû à une mise à l'écart de ces trois villes des flux d'entrées de nouvelles populations, ainsi que l'affirme l'étude de la Chaire Ville et Immobilier (Collet et al., 2011a).

Ces mobilités résidentielles déséquilibrées numériquement prennent leur racine dans une double série de logiques : l'une d'échelle supra-locale, l'autre d'échelle locale. La première est étroitement liée aux mobilités professionnelles, témoignant, là encore, des effets de la crise économique de désindustrialisation. A l'échelle locale, le parcours d'accession à la propriété joue un rôle majeur, témoignant de logiques résidentielles ascendantes étroitement corrélées à la périurbanisation. Dans les deux cas, ces mobilités sélectionnent les ménages les plus socialement avantagés et les plus stables. Si les PCS supérieures sont surreprésentées, les PCS populaires sont aussi nombreuses à s'engager dans ces parcours, révélant un problème d'ancrage des catégories populaires en cours de stabilisation sociale dans les villes-centres. De ce fait, les villes-centres apparaissent répulsives

et en perte d'attractivité pour toutes les franges de la population, sauf les plus modestes et les plus précarisées.

Enfin, l'analyse des divisions socio-spatiales, si elle révèle des oppositions sociales classiques, présente un caractère atypique pour ces villes-centres : la crise sociale n'est pas seulement concentrée dans les quartiers de grands ensembles de logements sociaux mais touchent aussi les quartiers anciens. Ces derniers présentent des situations sociales tout aussi difficiles, voire plus difficiles que les grands ensembles. Cet aspect forme un des atypismes les plus marquants des trois territoires étudiés, d'autant plus que l'emblème traditionnel de la crise sociale française demeure une banlieue composée de grands ensembles de logements sociaux (Vieillard-Baron, 2011). Dès lors, pourquoi et comment les quartiers anciens des villes décroissantes de tradition industrielle émergent-ils comme des quartiers dégradés et socialement en crise ?

Chapitre 4 - Les quartiers anciens des villes industrielles en décroissance, un habitat spécifique porteur des stigmates de la crise de désindustrialisation ?

« Elle regardait la courée des Hospices, si différente de la sienne. Tout était abandonné, comme mort. Seule, la partie proche de la rue gardait un peu d'animation, des lumières aux fenêtres, une fumée aux cheminées... Mais ici, au fond, personne n'habitait plus. Les maisons désertées, avec les trous vides de leurs fenêtres, et leurs portes béantes, prenaient un aspect sinistre. Le milieu de la cour, composé jadis de jardinets retournés à l'état sauvage, n'était plus qu'un vague terrain recouvert d'herbes folles, au milieu duquel, comme une ruine démantelée, se dressaient encore les murs du cabinet effondré. Des choses métalliques, çà et là, de vieux lits-cages, des seaux, des marmites, des sommiers aux ressorts pendants, arrêtaient l'œil, par place. Dans la pénombre qui descendait, ce chaos, cette désolation, vous faisait une étrange et pénible impression. »

Maxence Van Der Meersch, 1993, *Quand les sirènes se taisent*.

Les quartiers anciens de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne sont confrontés à une crise sociale mais aussi urbaine dont l'intensité semble atteindre ou dépasser celle des quartiers de grands ensembles de logements sociaux. Cette crise sociale apparaît d'autant plus atypique que ce type de quartiers en France et plus généralement dans le monde occidental connaît depuis le début des années 1980 des processus de valorisations économique, urbaine et sociale se traduisant, notamment par des dynamiques de gentrification (Authier, 1997, Bidou-Zachariasen, 2003). Face à cette situation commune des villes de tradition industrielle, nous chercherons à mettre en exergue les rôles de la désindustrialisation et du processus de divisions socio-spatiales dans l'engendrement de la décroissance urbaine cumulative de ces quartiers anciens ouvriers.

Afin de répondre à ces questions, notre chapitre s'articulera en deux temps. Nous montrerons que la crise qui frappe ces quartiers émerge d'une urbanisation née de l'industrialisation, dont les formes urbaines sont spécifiques, mais dont le peuplement lui donne un profil très ouvrier (1). Aux avant-postes de la désindustrialisation, le quartier ancien se trouve aux cœurs de difficultés urbaines et sociales structurelles nées de la désindustrialisation. En effet, cette dernière provoque une déstructuration des tissus urbains et une crise sociale d'autant plus forte que ces quartiers forment des aires résidentielles populaires (2).

1. Le processus de constitution des quartiers anciens industriels : une affiliation ouvrière, des tissus urbains divers nés de l'industrialisation.

A partir de la méthodologie présentée, nous allons voir dans quelle mesure les quartiers anciens de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne sont des produits historiques de la ville industrielle. Pour cela, nous étudions, dans un premier temps, les tissus urbains (1.1.), dans un second temps, leur émergence (1.2.) et, dans un dernier temps, leur peuplement (1.3.).

1.1. Une apparente diversité des tissus urbains

Chacune des trois villes présente des morphologies urbaines très différentes. En termes de trames urbaines, de typologies de logements, d'organisation urbaine, rares sont les traits urbains communs. Les quartiers anciens mulhousiens se composent majoritairement de petites maisons de cités ouvrières, d'immeubles locatifs privés de taille moyenne et de maisons en R+1 et combles. A Roubaix, l'habitat individuel répétitif en R+1 et combles en propriété occupante domine. Sa spécificité tient au parcellaire en lanière, où certaines maisons n'excèdent pas quatre mètres de large, le tout sur des parcelles peu profondes, réduisant au strict minimum les cœurs d'îlots (Hilaire, 1984). Roubaix est aussi caractérisée par son mode d'habitat en courée, rues internes aux îlots profonds sur lesquelles se greffent deux rangées de maisons, le tout formant un comblement de l'espace vide dans une logique d'extrême rentabilité foncière. Ce mode d'habitat a été fortement démoli lors de phases de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre. Quant aux quartiers stéphanois, ils développent, en majorité, des immeubles privés de R+4 à R+6, se rapprochant du bâti lyonnais. Tout comme sur les sites collinaires lyonnais, ces immeubles s'adaptent progressivement aux dénivelés et portent une mixité d'usage, le rez-de-chaussée étant bien souvent dévolue à une activité manufacturière. Ainsi, sur la colline du Crêt-de-Roc, le parcellaire s'étire en longueur tandis que les îlots s'épaississent. L'occupation parcellaire ne s'en fait pas moins intense. Sur les pentes, dans les parties les plus larges des îlots, on peut trouver plusieurs rangées d'immeubles : deux en front-à-rue (un à flanc de colline, l'autre sur le haut), un ou deux en cœur d'îlots, le tout constitué d'immeubles en R+3, R+5.

La trame urbaine est elle aussi très différente dans les villes étudiées. Mulhouse possède une trame relativement claire, avec des boulevards ceinturant l'ancien centre historique, de grands axes structurants fonctionnant comme des portes d'entrées de la ville, une hiérarchisation des voies existe aussi au sein des quartiers avec de véritables voies de dessertes (rue Vauban dans le quartier Vauban-Neppert, rue Franklin à Franklin-Fridolin, avenue Aristide Briand dans Cité-Briand). Cette trame urbaine hiérarchisée se transforme en un damier rationnel et uniforme dans les quartiers ouvriers construits sous l'égide du patronat. Trame rigide, elle supprime entièrement l'espace public urbain : les rues sont réduites à des passages étroits entre une file de jardins de front-à-rue. Ces passages ne possèdent aucune fonction de desserte interquartier : ils n'ont d'utilité qu'en tant qu'accès aux maisons ouvrières. D'une manière générale, l'espace public à Mulhouse apparaît relativement restreint. Quelques places ponctuent l'espace public, d'échelle de quartier le plus souvent. Deux grandes places jouent un rôle important dans l'espace urbain : la place de la Réunion, ancien cœur politique et religieux de la petite république calviniste et la place Franklin dans le quartier éponyme. Au second rang, il existe les anciennes portes jouant un rôle important de rencontre et de pénétration dans le cœur historique : Porte Jeune-Place de l'Europe, Porte du Miroir, Porte de Bâle,… Les autres places sont assimilables à des parvis, des squares ou des espaces résiduels piétonnisés sans être de véritables lieux de réunion : c'est le cas de la Place Saint-Fridolin, la Place Adolphe May, Place de la Paix. Ainsi, la trame urbaine mulhousienne se structure autour d'un centre historique particulièrement dense ceinturé de boulevards et de portes sur lesquels de grands axes structurants viennent se greffer.

Roubaix apparaît en décalage par rapport à Mulhouse tant sa trame urbaine est floue. La ville se révèle avant tout structurée par les anciens chemins ruraux qui desservaient les bourgs alentours et les hameaux de la commune. En effet, les rues Jules Guesde, de l'Epeule, de Lille, de Mouvaux, de Lannoy portent encore de très nombreux usages : elles peuvent jouer des fonctions de desserte interquartiers (Epeule et Jules Guesde) ou des fonctions d'entrée de ville (rues de Lille, Lannoy, Mouvaux). Leurs tracés sont bien souvent sinueux, se resserrent ou se dilatent donnant une faible lisibilité à l'ensemble. A cette trame initiale vient se greffer une seconde trame qui essaye d'inscrire une organisation d'ensemble à ces quartiers : c'est le cas des boulevards De Gaulle, de Metz, de Strasbourg, Beaurepaire, de Reims, Avenue Edouard Vaillant,… L'ensemble de ces boulevards est ensuite complété par un maillage de vastes places de quartiers, bien souvent surdimensionnées par rapport à leurs usages actuels. Elles se trouvent dans chacun des quartiers anciens roubaisiens : Place du Progrès au Cul-de-Four, Place de la Nation dans l'Hommelet, Place Carnot dans le Pile, Place de la Fraternité dans la Fraternité…. La constitution et l'organisation du tissu urbain roubaisien apparaissent s'effectuer sans réelle cohérence.

Document 3 : Diversité architecturale des quartiers anciens des villes industrielles

QUARTIERS ANCIENS DES VILLES INDUSTRIELLES : UNE DIVERSITE ARCHITECTURALE APPARENTE

Les immeubles urbains stéphanois
du R+3+C au R+5+C
Vue du centre de Saint-Etienne

Les immeubles urbains collinaires stéphanois
Sur rue, du R+1+C au R+3+C
Vue du Crêt-de-Roch

Les immeubles mulhousiens
R+2+C
Quartier Franklin

La cité ouvrière de la Socité Mulhousienne des Cités Ouvrières
Maisons individuelles mitoyennes accolées quatre par quatre
Quartier Briand

Les maisons roubaisiennes
R+1+C
Parcellaires lanièrés
Quartier du Pile

Les maisons roubaisiennes
R+1+C
Type 1930
Quartier Epeule - Trichon

Source : Y. MIOT, 2011

Document 4 : Les trames urbaines à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne

LA TRAME URBAINE MULHOUSIENNE : UN CENTRE DENSE, DES QUARTIERS ANCIENS REGULIERS MARQUES PAR LA FAIBLE IMPORTANCE DES ESPACES PUBLICS

Le centre et ses anciens murs : un centre irrégulier et dense

Les cités ouvrières : quartiers de maisons individuelles aux espaces publics inexistants et à la trame orthogonale

Les quartiers anciens industriels : une trame orthogonale dans le prolongement des cités ouvrières

Les portes, espaces carrefours aux limites du centre

Les places majeures

Les espaces interstitiels

Les boulevards de ceinture marquants les anciens murs

Les voies de desserte intercommunales

Les voies de desserte interquartiers

Fonds de carte : Géoportail, 2012
Réalisation sous Inkscape
Y. MIOT, 2012

LA TRAME URBAINE ROUBAISIENNE : UN LACIS DE CHEMINS RURAUX SURIMPOSE DE BOULEVARDS ET DE PLACES

Anciens chemins ruraux de liaisons intercommunales, axes commerçants

Le Grand Boulevard, axe métropolitain de raccordement à Lille

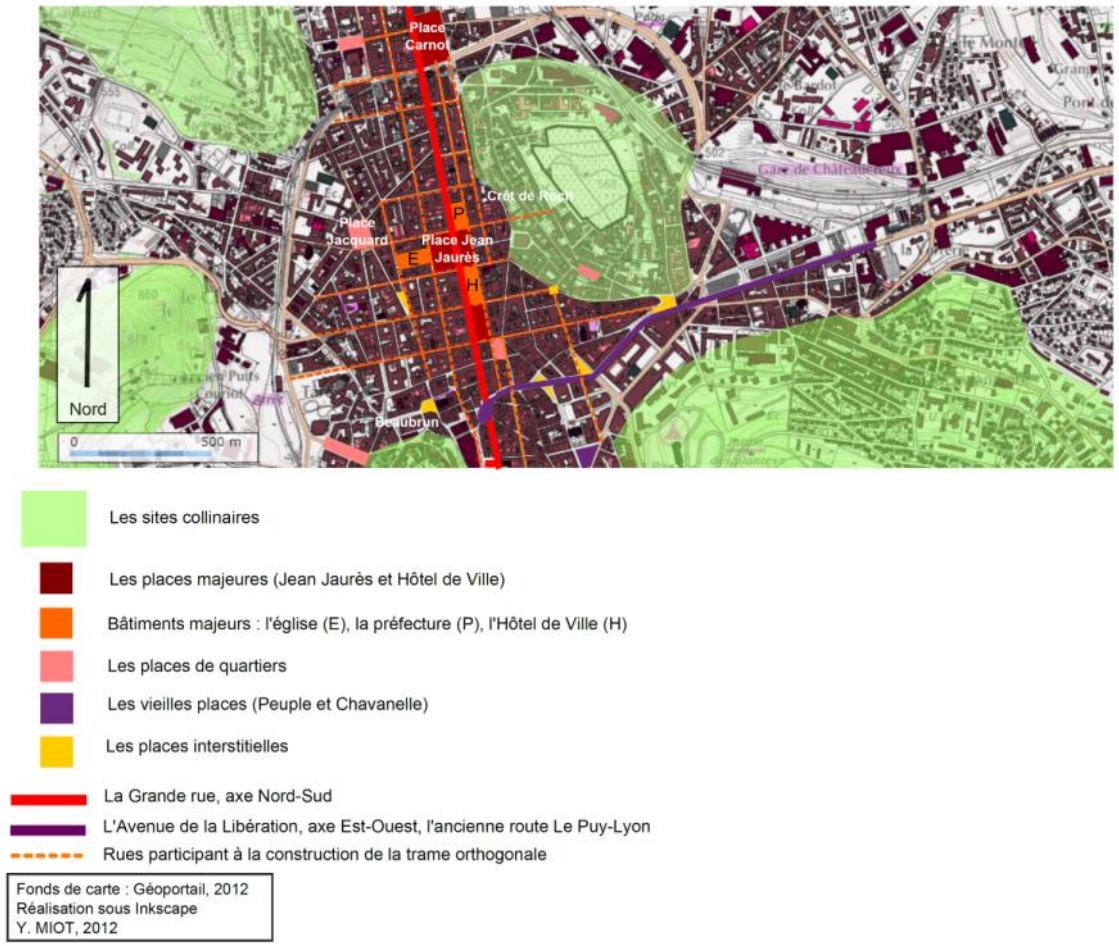
La trame des boulevards de la fin du XIXème siècle

La Grand Place, coeur du pouvoir municipal et religieux avec l'Eglise Saint-Martin (E) et l'Hôtel de Ville (H)

Les autres places et parvis d'églises construits à la fin du XIXème siècle

Fonds de carte : Géoportail, 2012
Réalisation sous Inkscape
Y. MIOT, 2012

LA TRAME URBAINE STEPHANOISE : UNE TRAME ORTHOGONALE DE FOND DE VALLEE



La trame stéphanoise est un cas d'école inverse : elle est, dans le fond de vallée, strictement orthogonale, s'étirant régulièrement du Nord au Sud par de vastes îlots et des rues relativement peu larges, l'ensemble étant ponctué d'un nombre conséquent de places de tailles diverses, dont l'ampleur est corrélée à sa fonction et à son échelle d'usage. Ainsi, ce maillage de places commence par celles concentrant les pouvoirs édilitaires, économiques et administratifs : places Jean Jaurès et de l'Hôtel de Ville où se situent l'hôtel de ville et la préfecture et la place Carnot, jouxtant la Manufacture d'Armes, véritable cité interdite dans la ville (Zanetti, 2010). La quatrième place d'ampleur est constituée par la Place du Peuple où se situaient auparavant les pouvoirs politiques. Au deuxième échelon, on trouve les places de quartiers, souvent devant les églises ou au niveau de croisement de voies d'ampleur : place Chavanelle pour le quartier Chavanelle, place Painlevé pour le Crêt-de-Roc, place Boivin pour Tarentaize-Beaubrun, Place Jacquard pour le quartier éponyme, Places Comte et Anatole France pour Badouillère-Peuple. Le dernier échelon des places est constitué de petits espaces résiduels formant des lieux de sociabilité secondaires au sein des quartiers, ce sont bien souvent des places où se trouvent quelques commerces de proximité ou des cafés. En guise d'exemple, on peut penser à la Place Jules Guesde dans le quartier du Crêt-de-Roc, la place de la

Roannelle en cours d'agrandissement dans le quartier Tarentaize-Beaubrun, Place Grivolat à Chavanelle et Grenette dans le Centre.

1.2. Les quartiers anciens ouvriers et industriels : une émergence liée au processus d'industrialisation

La diversité des trames urbaines et des organisations urbaines interroge quant à l'existence d'un processus commun d'urbanisation dans ces trois villes industrielles. On peut se demander dans quelle mesure le caractère commun industriel existe dans ces trois villes. Cependant, cette diversité n'est qu'apparente. Elle trahit les rapports qu'entretiennent réciproquement la ville et l'industrie. En effet, la ville du capitalisme industriel s'organise selon des rapports étroits entre villes et industries (Soja et al., 1983). Derrière des morphologies urbaines différenciées, ces quartiers ouvriers et industriels naissent des forces urbanisantes de l'industrie tandis que la diversité constatée tient aux modalités d'interventions dans le développement urbain par les bourgeoisies locales.

A Mulhouse, entre 1746 et 1815, le moteur de l'industrialisation est fondé sur la production d'indienne. Pendant cette période, la croissance urbaine s'effectue par densification progressive du centre enserré dans ses murs. A partir de 1820, un second moteur émerge, celui du tissage et des filatures. Il est au cœur du « décollage industriel mulhousien » (Jonas, 1994). Les filatures et les tissages entraînent des diversifications économiques dans la mécanique, la chimie et les colorants. L'ensemble de ces secteurs alimente l'urbanisation par les forts besoins en main d'œuvre exercés tant sur les ruraux que sur les étrangers. Jusque 1850, l'urbanisation est conduite par des petits commerçants et des petits rentiers. La crise du logement y est structurelle. L'enquête du Docteur Villermé (Villermé, 1986) souligne qu'en 1836 5 400 des 17 000 ouvriers travaillant à Mulhouse vivaient en dehors de la ville dans des logements aux conditions de vie dégradées, formant une importante population flottante. Face à ce constat, les instances municipales, conduites par la bourgeoisie industrielle, s'engagent très précocement en faveur du logement ouvrier.

En effet, à partir de 1825, le patronat local s'organise au sein d'une association, la Société Industrielle Mulhousienne (SIM), avec comme objectifs d'être un lieu de veille et de diffusion des techniques industrielles internationales. Au sein de la SIM, la bourgeoisie locale pose la question du logement à Mulhouse à travers un concours en 1837-1839, ayant pour thème « L'industrialisme, dans ses rapports avec la société, sous le point de vue moral ». Dans ce cadre, le patronat prend conscience qu'avec le deuxième décollage industriel mulhousien, l'industrie doit considérer la question urbaine et du logement comme une « chose industrielle ».

Dès lors, le patronat s'engage dans la construction de la Cité de Mulhouse, composée de logements unifamiliaux avec jardins sur un vaste espace allant du centre historique aux implantations

industrielles de DMC[10] à Dornach. La Cité de Mulhouse (1853-1870) devient un modèle du rapport ville et industrialisation au XIXème (Jonas, 1981). Ce « quartier ouvrier », liaison entre le centre historique et les zones industrielles nouvelles est un exemple d'extension urbaine sous impulsion patronale, exemple qui ne cesse d'être copié au cours du XIXème siècle et du XXème siècle en France. Sa conception et sa réalisation révèlent autant une politique patronale d'économie et de prévoyance sociales que de l'engagement du capital industriel dans la construction de la ville.

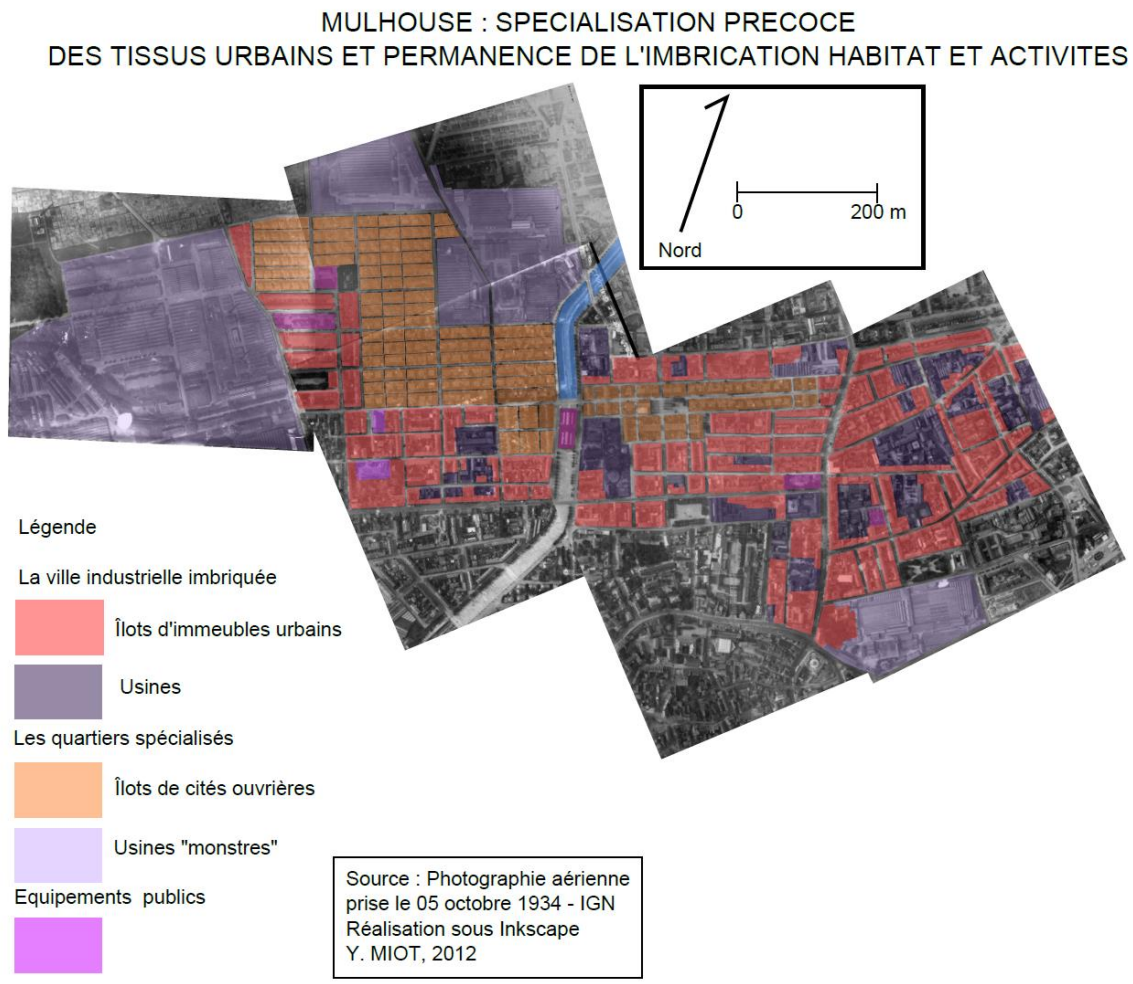
La production des cités ouvrières se traduit par une forme urbaine où la division et la spécialisation spatiale des fonctions urbaines apparaissent très tôt (document 5). Cette spécialisation est en outre renforcée par le développement de véritables « usines monstres ». Cette structuration précoce de l'espace industriel mulhousien tient au fait que Mulhouse n'est pas seulement une ville industrielle mais aussi une ville d'innovation (Jonas, 1994). L'implantation, loin du centre et à proximité des voies ferrées, de l'usine DMC témoigne de la compréhension précoce des questions d'accessibilités et des besoins en ressources foncières que nécessite la croissance industrielle.

Cette précocité et cette innovation connaissent une rupture brutale liée à la première guerre franco-prussienne. L'aménagement industriel de la ville est progressivement abandonné et reprend une modalité de développement classique fondée sur l'imbrication entre habitat et industrie comme en témoigne le faubourg de Vauban-Neppert.

Enfin, malgré l'intervention patronale en faveur du logement à travers la construction des cités ouvrières, les conditions de logements à Mulhouse demeurent mauvaises, d'autant plus qu'une part de populations intermédiaires accèdent aux logements de la cité alors que les ouvriers les plus modestes y sont exclus (Jonas, 2003). La situation du cœur du XIXème siècle semble se répéter au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. Seule la période de construction de logements sociaux entre 1949 et 1974 permet de résorber en partie la question du logement.

[10] Dollfuss Mieg et Compagnie, société textile de 70ha implantée dans le faubourg de Dornach, à la limite de la Cité de Mulhouse et du quartier Briand.

Document 5: Mulhouse - entre spécialisation précoce et permanence de l'imbrication entre habitat et industrie



A Roubaix, le développement urbain est ignoré des instances municipales. Avant les années 1860, le conseil municipal refuse à plusieurs reprises l'encadrement du phénomène urbain. A titre d'exemple, en 1826, la ville rejette un plan urbain réalisé par son agent-voyer, la commission déclarant : « jusqu'ici toutes les rues qui ont été ouvertes dans les quinze dernières années n'ont rien coûté à la ville. Des intérêts particuliers en ont fait les seuls frais, et ces rues sont les plus belles et ont marché très rapidement car l'intérêt particulier s'en est occupé. » (cité par Hilaire, 1984). Elle agit, cependant, pour le compte du développement industriel en favorisant la construction du Canal de Roubaix ou celle de la gare. En l'absence de prise en compte de la question du logement ouvrier par la municipalité dominée par la bourgeoisie, c'est l'initiative privée qui construit la ville.

En 1846, les petits commerçants et artisans de clientèle et les filateurs et marchands-fabricants se partagent deux tiers du patrimoine communal (Cornuel et Duriez, 1983). Les premiers, boutiquiers de l'alimentation ou entrepreneurs du bâtiment, joue un rôle central dans la crise du logement ouvrier : ils louent des courées entières puis les sous-louent à des ouvriers textiles, clients obligés de l'épicerie, de la boulangerie ou du cabaret. Le profit est assuré et permet de se muer en propriétaire

ou en rentier. Durant la phase d'urbanisation roubaisienne, l'urbanisation ne s'effectue qu'au gré des implantations industrielles. Les extensions urbaines sont portées par les petits propriétaires fonciers, les petits artisans-commerçants et les petits entrepreneurs du bâtiment.

Cela aboutit (document 6) :

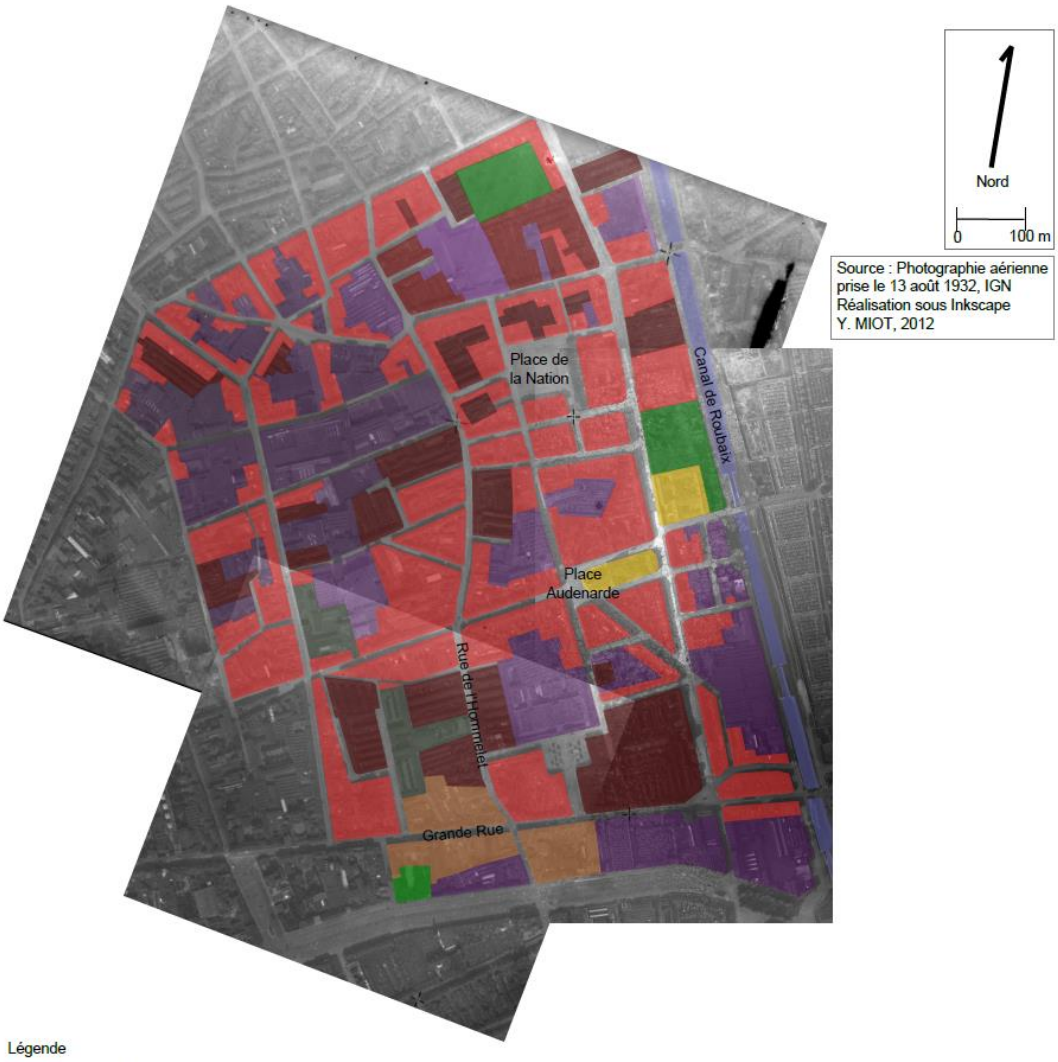
- au développement des courées, soit un mode de développement de l'habitat, perpendiculaire à la rue, fondé sur la densification du cœur d'îlot et la maximisation de l'usage foncier ;
- à l'absence de toute organisation et hiérarchisation de l'espace urbain, donnant à Roubaix un aspect de village étendu formé de quartiers désordonnés.

Ce mode de développement mû par l'initiative privée se traduit par une étroite imbrication entre habitat et industrie et par une intense utilisation du sol (Mons, 2009 ; 1976). Bien qu'en apparence anarchique, ce mode d'urbanisation « obéit à un ordre : celui de l'usine. Le logement de la main d'œuvre à proximité immédiate de l'usine a plusieurs avantages : contrôle plus strict de la main d'œuvre, temps de transport supprimé (…). La construction des maisons et des commerces accompagne celles des usines. Les petites maisons ouvrières se rassemblent autour de l'usine telles les maisons des serfs autour du château-fort (…). » (Cornuel et al., 1983, pp. 41-42)

Cette forme urbaine spécifique roubaisienne présente divers désordres qui sont autant de difficultés à surmonter. En effet, plus de 1300 courées existent à Roubaix au début du XXème siècle. La ville, atteignant son optimum démographique, ne couvre que les deux tiers de sa surface. Sa densité y est extrême avec près de 15 000 habitants par km², le tout dans un ensemble urbain strictement horizontal. Ce cadre urbain, produit par les forces privées, se traduit par d'intenses problèmes sanitaires. Alors que la ville se dote d'outils dans les années 1880, l'optimum démographique est atteint. La période qui s'ouvre est celle d'une intense restructuration urbaine et une dédensification des tissus anciens. Elle commence, notamment, en 1924 par la création d'un quartier d'Habitations à Bon Marché par le maire socialiste et est poursuivie de manière consensuelle et conjointe par les socialistes et le patronat local dans le cadre du Comité Interprofessionnel du Logement créé en 1943.

Document 6 : Roubaix et "la ville industrielle capitaliste" – Le cas de l'Hommelet

Roubaix, ville du capitalisme industriel - L'Hommelet à l'apogée industrielle, une étroite imbrication entre habitat et industrie fondée sur la concentration et la densité



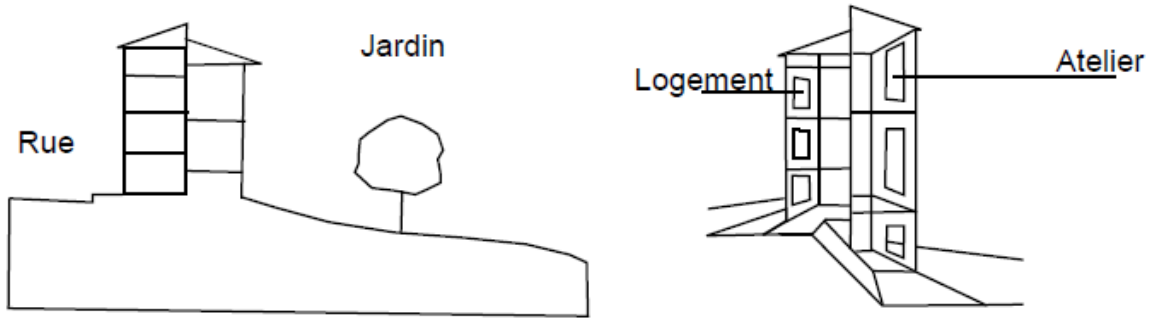
A Saint-Etienne, la municipalité s'engage peu dans le développement urbain. Seule la parenthèse des guerres révolutionnaires apparaît atypique. En effet, les instances municipales, sous l'influence des acteurs de l'armement, s'engagent, lors de la Révolution et du Premier Empire, dans le développement urbain. Au cours de la période révolutionnaire, Saint-Etienne devient Armeville et connaît une croissance exponentielle tirée par l'industrie de l'armement. En 1792, la Ville mandate

un architecte, Pierre-Antoine Dagalbio pour réaliser un plan en damier selon un axe Nord/Sud. Pendant tout le XIXème siècle, ce plan en damier, d'inspiration néo-classique, modèle la ville, tout comme son principe de l'îlot (Tomas, 1988). Cependant, dès les années 1810, l'investissement urbain des instances municipales est réduit puisque la bourgeoisie rubanière souhaite mener une politique libérale et gestionnaire prudente, refusant l'investissement de la collectivité dans le domaine des intérêts privés. Ainsi, le plan initié par Pierre-Antoine Dalgabio se trouve réduit dans son ampleur et dans son ambition dès le début du XIXème siècle.

Malgré une forme urbaine différente de celle de Roubaix, l'organisation urbaine traduit une étroite imbrication entre habitat et activités industrielles et de fabrique (documents 7 et 8). C'est une imbrication verticale, sous la forme d'immeubles-ateliers, et non horizontale. En effet, le territoire stéphanois se caractérise par l'importance des activités de fabrique non industrialisées, notamment dans le domaine textile. De toutes, celle de la rubanerie domine très largement. Cette activité n'est pas industrielle et apparaît hybride entre le modèle de l'usine et celui de la proto-industrialisation (Clarkson, 1985). En effet, le mode d'organisation de la rubanerie et de la passementerie est en tout point similaire à celle ayant cours sur la colline de la Croix-Rousse à Lyon (Gonnard, 1907 ; Guitton, 1929). Le fabricant, ne possédant pas d'usines, donne commande à des chefs d'ateliers et leur fournit des cartons, modèles du travail à réaliser, ainsi que la matière première, la soie. Le chef d'ateliers, ayant à sa disposition un ou plusieurs métiers, fait exécuter la commande par des ouvriers. L'usine est inexistante, ce sont tout au plus de grands ateliers. Les rapports entre donneurs d'ordres et ouvriers sont complexes et non institutionnalisés. Ils fonctionnent de gré à gré. Le travail est segmenté, tant géographiquement que dans les tâches, même si le marchand-fabricant joue un rôle prééminent.

Dans les quartiers de la fabrique, l'usine étant inexistante, l'immeuble-atelier constitue la forme urbaine dominante. Il s'organise selon une segmentation verticale : les logements ouvriers et ceux des chefs-ateliers s'ouvrent sur la rue, tandis que les ateliers, séparés par un refend, donnent sur les pentes, profitant du décaissement sur la rue pour offrir une plus grande hauteur sous plafond. Cela permet de placer un métier à tisser Jacquard. Ce sont les chefs-ateliers qui construisent ces logements-ateliers, leur permettant de développer leur lieu de production et d'habitat. Un sous-type de quartier existe, les quartiers de marchands-fabricants qui se constituent au fond de la vallée, au plus près du centre bourgeois. Le bâti archétypal est constitué d'immeubles à cour, permettant le stockage, l'entreposage ainsi que la création de petites unités commerciales sur rues. Ainsi, une large part de Saint-Etienne apparaît moins marquée par le quartier ancien ouvrier et industriel comme à Roubaix que par le quartier ancien de la fabrique que l'on peut retrouver dans le cœur de Lyon.

Document 7 : Les immeubles de passementiers stéphanois



Source : EPURES, 2001, Stratégie de diversification résidentielle à Saint-Etienne – Etude typologique, pp.18-19

Outre, cette activité rubanière importante, Saint-Etienne présente d'autres types d'activités, organisées en filières industrielles (Merley, 1990 ; Perrin, 1937). Celles-ci se développent grâce à la présence d'une filière d'extraction charbonnière. La présence abondante de cette matière première a permis l'éclosion d'activités de métallurgie et quincaillerie. Ces professions sont organisées aussi en quartiers spécifiques : les travailleurs de la métallurgie dans le fond de vallée et sur les bords des rivières (Marais, Tréfilerie, Valbenoîte) et les mineurs près des puits de mines à Soleil, la Jomayère et Chavassieux.

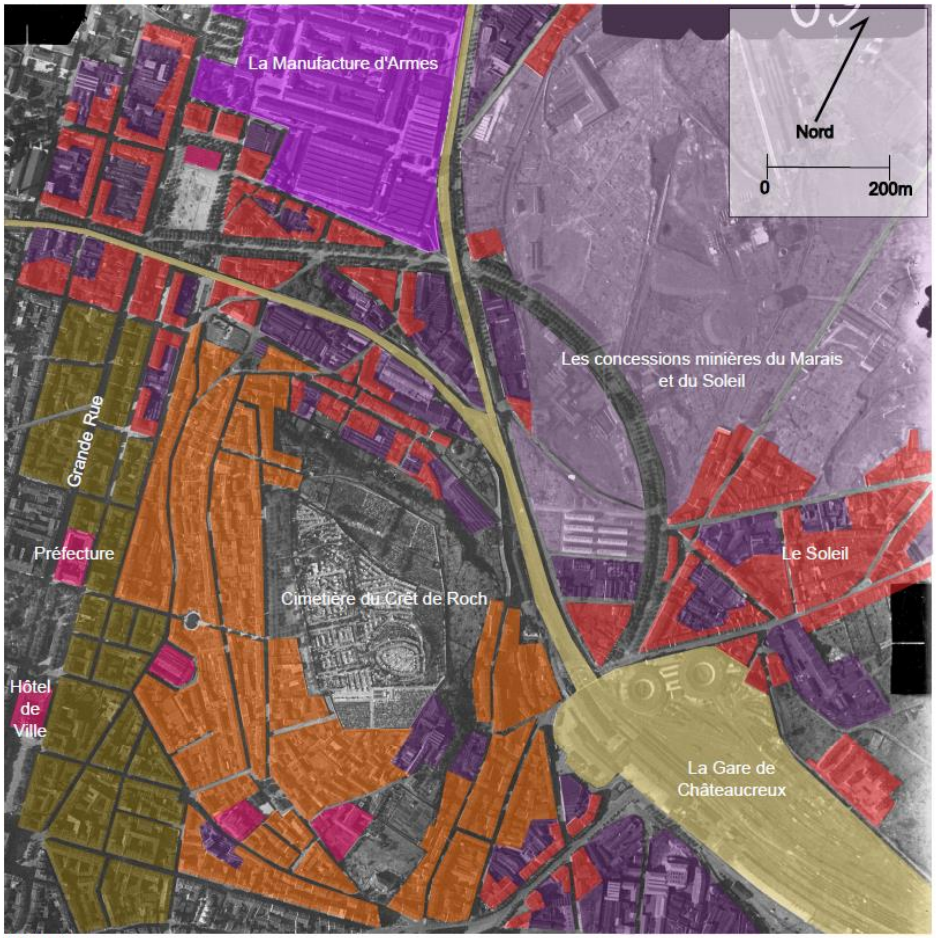
Dans les quartiers industriels, tels que le Soleil et le Marais, on remarque l'étroite imbrication entre habitat et industrie et une urbanisation plus anarchique. Cependant, l'urbanisation stéphanoise est plus lente. La grande majorité des logements construits est concentrée dans le centre-ville et est avant tout destinée aux bourgeois locaux, ce qui accroît progressivement le surpeuplement des logements. Ainsi, malgré des rapports alarmants de la part de multiples hygiénistes visitant la ville et qualifiant Saint-Etienne de « capitale française du taudis» (Duby et Agulhon, 1983), le développement du parc de logements est strictement disjoint de la croissance démographique. En guise d'exemple, en 1872, la ville regroupe 36 000 logements pour 100 000 habitants. En 1911, 44 000 logements pour 147 000 habitants. En 1911, 34% des logements sont surpeuplés, plaçant la ville de loin à la première place française.

Ainsi, si la forme urbaine des quartiers anciens industriels des trois villes diffère d'un site à l'autre, les facteurs explicatifs de leur émergence sont communs. L'industrialisation est au cœur du processus d'urbanisation. Elle provoque une étroite imbrication entre l'habitat et l'industrie. Les différences formelles constatées tiennent aux degrés d'investissements des bourgeoisies industrielles locales dans le développement du tissu urbain aux travers des instances municipales et aux modes d'organisation de la production. Ainsi, à Mulhouse, le patronat local s'investit rapidement

dans le champ du logement ouvrier et dans le développement urbain. Cette orientation se traduit par l'existence d'une plus forte dissociation des fonctions de production et des fonctions urbaines à Mulhouse. A Roubaix et à Saint-Etienne où le laisser-faire prime dans le développement urbain, les différences constatées tiennent aux formes d'organisations de la production, en fabrique ou en usine. Ces modes d'organisation industrielle semblent jouer un rôle dans la production de formes urbaines spécifiques : l'usine apparaît faire émerger une imbrication horizontale de l'habitat et les activités tandis que l'organisation en fabrique, sous la forme d'ateliers, semble provoquer une imbrication verticale sous la forme d'immeubles-ateliers.

Document 8 : Saint-Etienne, ville industrielle et de la fabrique. Entre division spatiale du travail et imbrication de l'habitat et des activités

SAINT-ETIENNE : VILLE DE FABRIQUE ET INDUSTRIELLE. ENTRE DIVISION DES ESPACES PRODUCTIFS ET IMBRICATION HABITAT ET INDUSTRIE



Légende

La ville de la fabrique rubanière : une imbrication verticale et une division spatiale des fonctions

- Ilôts d'immeubles à cours
- Ilôts d'immeubles-ateliers

La ville industrielle : une forte imbrication entre habitat et industries

- Immeubles urbains
- Tissus urbains d'usines
- La Manufacture d'Armes de Saint-Etienne
- Les espaces miniers

Les infrastructures urbaines

- Gare et voies ferrées
- Equipements publics

Source : Photographie aérienne de Saint-Etienne prise le 10 mars 1942
Réalisation sous Inkscape
Y. MIOT, 2012

1.3. Les quartiers anciens de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne : des lieux marqués par une affiliation ouvrière et industrielle

Au-delà d'une forme urbaine spécifique, les quartiers anciens industriels constituent un cadre de vie spécifique et forment des aires résidentielles ouvrières. Chacune des trois villes est très nettement dominée par les ouvriers et d'une manière générale par les employés du secteur secondaire, même si leur part se réduit tendanciellement. Cette domination ouvrière se traduit par l'existence de très forts antagonismes sociaux entre les patronats locaux et les ouvriers.

A Mulhouse et Roubaix, les ouvriers du textile constituent le cœur de la population locale. Dès 1850, 50% de la population active de Mulhouse est employée dans le secteur secondaire. Ce taux n'augmente que très lentement ensuite pour atteindre son maximum de 54% en 1954 (Livet et Oberlé, 1977). Dans ce monde ouvrier et du salariat, les ouvriers du textile dominent. En 1875, sur les 23 785 personnes employées dans le secteur secondaire, les ouvriers textiles en représentent 63%. En 1907, Mulhouse concentre 41 768 salariés dont 20 000 ouvriers textiles. En 1850, Roubaix offre le visage d'une ville exclusivement mono-industrielle. L'absence de fonctions administratives limite les effets de diversification économique : en 1866, 83,4% de la population active travaille dans l'industrie et plus particulièrement 60% dans l'industrie textile. Elle connaît cependant une diversification tendancielle de son économie. En 1886, 71,4% de la population active appartient au secteur secondaire et 51,8% dans l'industrie textile (Pétillon, 2006). Pour Saint-Etienne, la croissance économique laisse apparaître au cours du XIXème siècle une diversification apparente de l'économie et des secteurs d'emplois de la population active (Merley, 1990). En 1808-1810, les secteurs primaires, secondaires et tertiaires représentent respectivement 13,2%, 64,3% et 22,4% de la population active tandis qu'en 1884-1886, ils s'établissent à 18,5%, 48,21% et 33,29%. Cependant, cette diversification est à la fois réelle et en trompe-l'œil. En effet, la hausse du secteur primaire s'explique par l'intensification de l'exploitation charbonnière tandis que la hausse du tertiaire dans la population active exprime les nouvelles fonctions administratives acquises par Saint-Etienne (siège de la préfecture en 1855). Au sein de l'économie locale, les ouvriers de la métallurgie sont la première catégorie sociale (18,5%), suivis par les ouvriers de l'industrie rubanière et textile (11,75%).

A la domination numérique des ouvriers répond une domination symbolique d'un patronat local structuré, lié par des corporatismes et des unions familiales, ce qui lui permet de maintenir une domination sociale et politique jusque dans les années 1890. En effet, chacune des trois villes apparaît très structurée autour d'une classe patronale et bourgeoise. Les élites sont peu nombreuses mais extrêmement influentes sur le reste de la société locale. A Mulhouse (Livet et Oberlé, 1977), la société bourgeoise locale est structurée par deux aspects : le protestantisme et l'appartenance à la Société Industrielle de Mulhouse (SIM). A deux exceptions près, entre 1815 et 1870, les maires de

Mulhouse sont des chefs d'industrie, illustrant une collusion étroite entre institutions municipales et institutions proprement économiques. C'est une centaine de familles qui dominent économiquement et politiquement la ville de Mulhouse et plus particulièrement, deux familles : les Koechlin et les Dollfuss. Cependant, la guerre franco-prussienne remet en cause cette domination, notamment par une réduction des effectifs bourgeois liée à l'émigration d'une partie des élites mulhousiennes vers la France. En outre, politiquement, la classe ouvrière se structure. Progressivement, la domination politique bourgeoise se trouve mise à mal. En 1890, un député socialiste est élu à Mulhouse tandis qu'en 1914, les socialistes conquièrent la moitié des sièges du Conseil Municipal. En quarante ans, Mulhouse passe du gouvernement des notables à celui des forces socialistes. A Roubaix, la même domination économique et politique existe et s'affirme (Hilaire, 1984). En 1895-1900, les classes dirigeantes roubaisiennes représentent 3,7% de la population locale tandis qu'elles contrôlent et possèdent 57% de la richesse locale. La bourgeoisie locale domine nettement le paysage politique jusque 1890, malgré des reclassements entre républicains et monarchistes après 1871. C'est un petit ensemble de familles issu des anciens marchands-fabricants qui marquent le paysage économique et politique roubaisien. Comme le montre C. Pétillon (2006), ces familles tendent à s'unir par le mariage pour assurer leur contrôle social et économique sur les affaires économiques de la cité. A partir de 1892, l'hégémonie politique bourgeoise est remise en cause par l'élection d'un député socialiste et la conquête de la mairie par les socialistes, faisant de Roubaix « la ville sainte du socialisme ». Enfin, le même schéma marque Saint-Etienne. Plus que les industriels de la métallurgie, ce sont les bourgeois de « la Fabrique » rubanière qui dominent économiquement et politiquement la ville (Merley, 1990). Après la domination politique des bourgeois émerge une domination politique des socialistes modérés. Cependant, cet ancrage socialiste est de courte durée puisqu'à partir de l'après Première Guerre Mondiale, Saint-Etienne et son bassin basculent du côté des Républicains modérés.

Dans les trois villes, l'ancrage des forces socialistes reste une parenthèse et témoigne de la modération politique de ces trois villes. Au-delà de la période 1890-1939, ces villes sont gouvernées par des alliances très larges, fondées sur une culture consensuelle, soit par des modérés et des centristes. Ainsi :

- De 1953 à 1977, Mulhouse est gouvernée par « l'Entente municipale », sous une alliance de membres de la SFIO, du MRP et RPF (UDR) et des indépendants ;
- De 1942 à 1977, Roubaix, sous l'administration de Victor Provo, a une majorité centriste et socialiste.
- De 1944 à 1977, des maires modérés gouvernent Saint-Etienne, notamment Antoine et Michel Durafour.

Les communistes, à la différence des banlieues rouges, ne réussissent pas à s'implanter. L'identité ouvrière de ces trois villes ne se traduit pas par l'émergence d'une force politique communiste. Ce sont avant tout des villes modérées où les forces socialistes ont gouverné à la charnière du XIXème et du XXème siècle. Si ces villes sont marquées par leur modération politique, notamment au niveau municipal, elles connaissent cependant de grands épisodes de luttes et de grèves qui structurent le monde ouvrier et sa mémoire. Dans les trois villes, la période la Monarchie de Juillet marque un temps d'intenses antagonismes sociaux, de grèves sauvages. Autour de 1848, de grandes manifestations et d'intenses troubles marquent les esprits par leurs violences et leur intensité. D'autres mouvements structurent la mémoire ouvrière : la grève de 1931 des ouvriers du textile à Roubaix, la grève des mineurs de 1902 à Saint-Etienne,…

Ces grèves, ces revendications sociales structurantes prennent racine dans la dureté des conditions de vie de la classe ouvrière mulhousienne, roubaisienne et stéphanoise. Les relevés historiques regorgent de précisions quant aux conditions de vie extrêmes des populations ouvrières mulhousienne, roubaisienne et stéphanoise (Livet et Oberlé, 1977 ; Hilaire, 1984 ; Merley, 1990) et ce, depuis l'émergence de la ville industrielle jusqu'à la période récente de la crise économique.

En guise de premières conclusions, le quartier ancien ouvrier d'émanation industrielle apparaît comme un ensemble architectural spécifique, un produit historique des premières phases d'industrialisation. Il se présente comme un vaste ensemble urbain, développé massivement par la puissance privée, où l'habitat se mêle étroitement avec l'industrie ou l'activité manufacturière. Les instances municipales ne sont pas engagées dans la production urbaine, tout comme les industriels, hormis le cas exceptionnel mulhousien. L'industrie n'est pas à proprement parler urbanisante parce que les forces économiques y participant, n'y sont pas engagées ou alors partiellement. Elle forme une force motrice qui conduit d'autres acteurs économiques, notamment les artisans, les commerçants, les manufacturiers à participer au processus d'urbanisation. Dès lors, c'est un vaste espace voué au laisser-faire produisant une forme urbaine dense et bien souvent défectueuse. Ce n'est que dans une seconde période, celle que E. Soja, R. Morales et G. Wolff (1983) appelle la métropole monopolistique du capitalisme d'Etat, que la question du logement ouvrier apparaît centrale tant pour les puissances municipales que les industriels. En cela, les quartiers anciens de ces villes apparaissent, malgré leur apparente diversité, comme des espaces de la ville industrielle du capitalisme.

En termes de compositions sociales, les villes industrielles et leurs quartiers anciens apparaissent plus divers que les communes de la banlieue rouge en raison de la présence d'une classe sociale bourgeoise. Il s'agit d'une opposition de deux classes antagonistes. Cependant, cette opposition

sociale ne débouche pas sur le marquage politique des villes par la classe ouvrière. Au contraire, ces villes apparaissent politiquement plus modérées. Seule une période, entre 1890 et 1939, traduit la domination de forces socialistes faisant émerger un marquage similaire à celui des banlieues rouges et permettant la diffusion d'une identité locale sociale et politique spécifique (Fourcaut, 1988). Au-delà, ces villes sont sociologiquement ouvrières. Les ouvriers vivent une communauté de destin marquée par des grèves et des conflits sociaux structurants mais surtout par l'extrême dureté des conditions d'existence. Dès lors, en tant que produit de la ville industrielle, quelles sont les conséquences de la disparition, de l'effondrement de l'industrie dans ces quartiers d'un point de vue social et urbain ?

2. Effets de la désindustrialisation : perforation du quartier ancien, précarisation, émergence de la figure du quartier ancien dégradé

Les effets de la désindustrialisation dans les quartiers anciens industriels se traduisent par deux effets conjoints : la déstructuration des tissus urbains anciens sous les effets de la disparition des sites industriels intra-urbains (2.1.) mais aussi par l'activation d'une crise sociale et urbaine spécifique, concentrée dans le parc privé ancien, faisant émerger ces tissus urbains comme l'archétype du quartier ancien dégradé (2.2.).

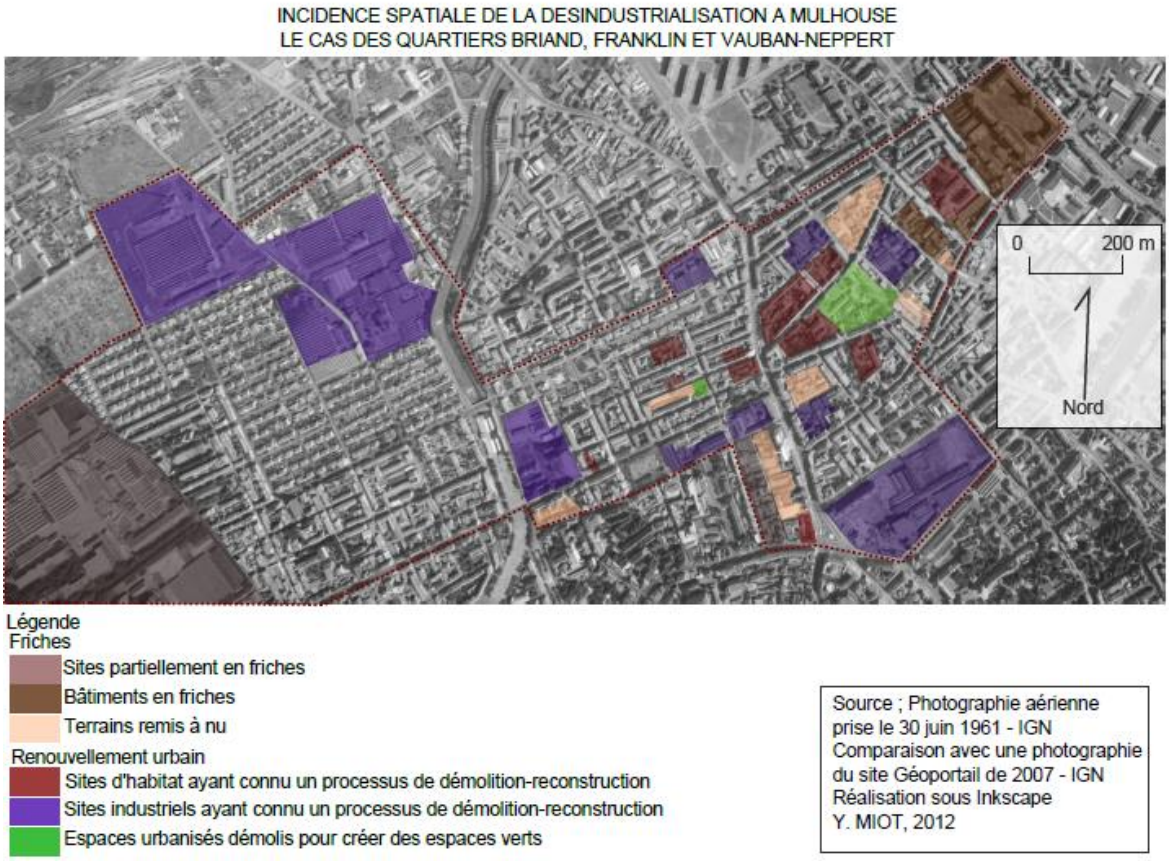
2.1. Une déstructuration des tissus urbains anciens

Dans les quartiers anciens industriels, le processus de décroissance urbaine, notamment la désindustrialisation, se traduit par une dégradation des trames urbaines, ayant pour traits principaux une dégradation et/ou une absence de mise aux normes des logements, une vacance non structurelle, le développement de friches urbaines et un affaiblissement des valeurs immobilières. La forme urbaine produite lors de la période industrielle, en raison de son intrication entre habitat et industrie, se trouve fragilisée. Une empreinte particulièrement forte de la dégradation urbaine marque ces quartiers.

Le premier effet de la désindustrialisation est une déstructuration des trames urbaines existantes. En effet, le recul de l'industrie fragilise l'habitat. Les usines en cœur de ville ont soit fermé, soit se sont délocalisées. De nombreuses friches urbaines grèvent les quartiers tandis que le processus de renouvellement urbain, relativement intense, n'a pas permis de répondre et d'absorber l'ensemble des friches (document 10). Le BRGM recense 140 friches industrielles sur le territoire communal de Mulhouse, 395 à Roubaix et 105 à Saint-Etienne. Entre 15% et 42% des friches industrielles de l'ensemble des villes sont concentrées dans les quartiers anciens industriels actuellement en rénovation urbaine. Elles couvrent entre 5ha et 13ha. Ces friches de tailles diverses provoquent

divers problèmes de gestion urbaine. Elles symbolisent le processus de décroissance urbaine et le difficile réinvestissement des propriétaires privés ou publics.

Document 9 : Incidence spatiale de la désindustrialisation à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne à travers les cas de Franklin-Briand-Vauban-Neppert, l'Hommelet et le Crêt de Roch



INCIDENCE SPATIALE DE LA DESINDUSTRIALISATION A ROUBAIX
LE CAS DU QUARTIER DE L'HOMMELET

Légende

Friches

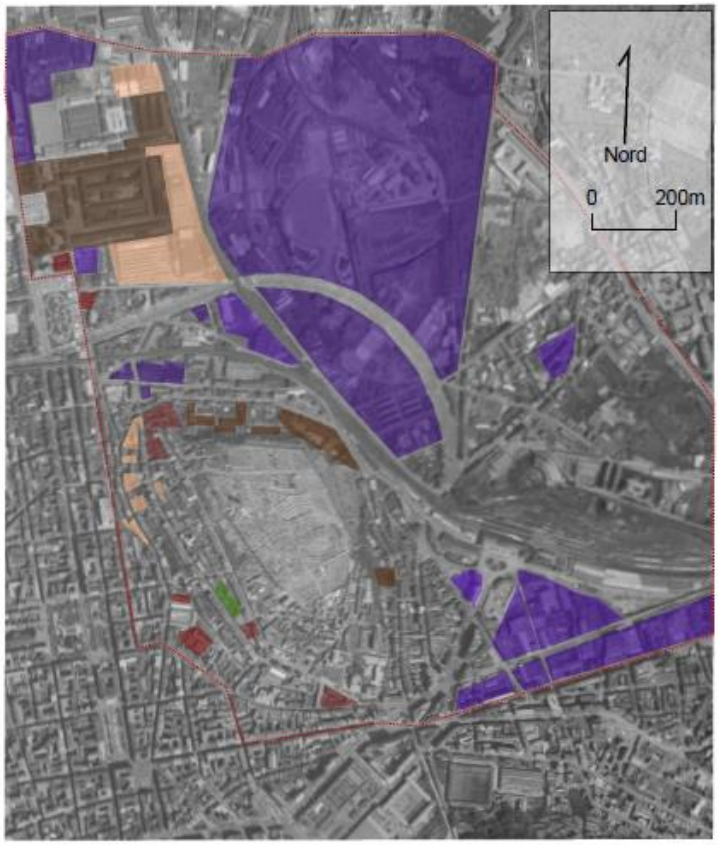
- Sites partiellement en friches
- Bâtiments en friches
- Terrains remis à nu

Renouvellement urbain

- Sites d'habitat ayant connu un processus de démolition-reconstruction
- Sites industriels ayant connu un processus de démolition-reconstruction
- Espaces urbanisés démolis pour créer des espaces verts

Source : Photographie aérienne prise le 09 septembre 1966 - IGN
Comparaison avec une photographie aérienne de Géoportail de 2007 - IGN
Réalisation sous Inkscape
Y. MIOT, 2012

INCIDENCE SPATIALE DE LA DESINDUSTRIALISATION A SAINT-ETIENNE
LE CAS DU CRÊT DE ROCH, DU MARAIS ET DU SOLEIL

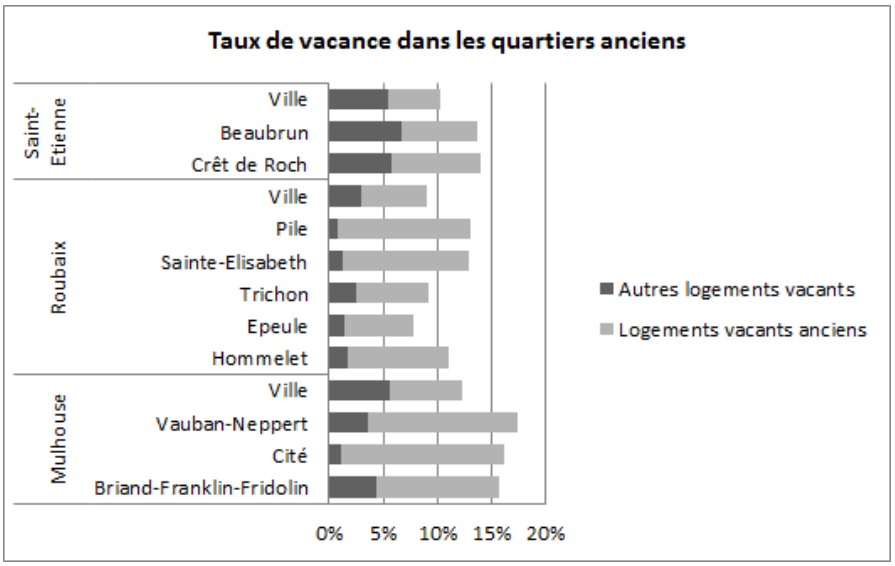


Légende
Friches
Sites partiellement en friches
Bâtiments en friches
Terrains remis à nu
Renouvellement urbain
Sites d'habitat ayant connu un processus de démolition-reconstruction
Sites industriels ayant connu un processus de démolition-reconstruction
Espaces urbanisés démolis pour créer des espaces verts

Source : Photographie aérienne prise le 14 mai 1964 - IGN
Comparaison avec une photographie aérienne de Géoportail de 2006 - IGN
Réalisation sous Inkscape
Y. MIOT, 2012

A la dégradation de la trame urbaine s'ajoute la vacance des biens d'habitat (fig. 35), et plus particulièrement ceux datant d'avant 1949. Entre 60 et 95% des logements vacants sont anciens. Ils sont surreprésentés par rapport à leur poids dans le parc de logements. Hormis deux exceptions roubaisiennes, la vacance des quartiers anciens est environ 1,5 fois plus importante que celle constatée dans le reste de la ville et dépasse toujours 13% du parc de logement. Mulhouse connaît la vacance la plus forte avec 12,39%, Roubaix la plus faible avec 8,99%. Saint-Etienne est dans une situation médiane avec 10,35% de logements vacants.

Figure 35 : Vacance des logements dans les quartiers anciens en renouvellement urbain



Source : INSEE, 2011, Fichier de détails Logements - 2008

La vacance marque tout autant le paysage urbain que le processus de désindustrialisation. Elle favorise le développement d'une image dégradée de ces quartiers (document 10). Le marquage spatial de la décroissance a un effet dépréciateur sur l'investissement privé et le renouvellement de ces friches urbaines et du parc de logements.

Les investissements, dans ces quartiers, tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs, semblent risqués comme en témoigne l'affaiblissement des valeurs immobilières. Les prix des logements anciens sont relativement faibles. En 2008-2009, ils s'établissent, pour un appartement ancien, à 1255€/m² à Mulhouse, à 1394€/m² à Roubaix et à 1570€/m² à Saint-Etienne (AURM, 2008 ; Ville de Roubaix, 2010 ; EPURES, 2010) . Les prix des maisons anciennes sont aussi plus faibles : de 120 100€ à Roubaix en moyenne, ils s'établissent à 162 500€[11] à Saint-Etienne et 185 500€ à Mulhouse. Les loyers sont peu importants : 8,7€/m² à Mulhouse et Saint-Etienne, 10€/m² à Roubaix, soit des prix de marché bien inférieur aux plafonds des dispositifs de défiscalisation. Les disparités sont fortes au sein de ces villes, les quartiers anciens se trouvant dans une situation plus déprimée que le reste de la ville. A Mulhouse, (AURM, 2008), les prix de loyers oscillent entre 7,27€/m² et 7,87€/m² dans les quartiers Briand-Franklin-Fridolin et Vauban-Neppert. Les prix de ventes des appartements ou des maisons anciennes, selon l'analyse des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA), révèlent une fourchette allant de 900-1000€/m² de surface utile (S.U.) pour Vauban-Neppert et 1000-1200€/m² S.U. pour Franklin-Fridolin et Briand. A Roubaix, l'analyse des DIA montre une échelle de prix s'établissant à 827€/m² S.U. dans le quartier du Pile, 1124€/m² S.U. dans

[11] www.immobilier.notaires.fr/jahia/webdav/site/csn/shared/notes_conjoncture/Note conjoncture-7-A4.pdf

l'Hommelet, 1153€/m² S.U. à Trichon et 1080€/m² S.U. à l'Epeule. L'analyse des DIA stéphanoises, effectuée par la SEDL (SEDL, 2008), montre de très fortes disparités dans les prix de vente de mètres carrés de surface utile. Dans le Crêt-de-Roc, les prix de ventes des appartements anciens ou des maisons anciennes s'établissent entre 540 et 1880€/m² S.U., pour une moyenne de 754€/m² S.U. A Tarentaise-Beaubrun-Sévérine, les prix, plus faibles qu'au Crêt-de-Roc, s'échelonnent de 280 à 1560€/m² S.U. avec une moyenne de 632€/m² S.U. Ces données sont à mettre en rapport avec les données des Notaires de France, fondées sur la base PERVAL, donnant des tendances quant aux prix de l'ancien. Ils s'établissent dans la métropole lilloise à 2580€/m², à 2178€/m² à Strasbourg et 2600€/m² à Lyon, soit un réel décrochage des marchés locaux par rapport aux dynamiques urbaines régionales.

Document 10 : Friches urbaines et séquences dégradées dans les quartiers anciens de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne

Friches urbaines dans les quartiers anciens mulhousiens, roubaisiens et stéphanois

Dans le quartier Vauban-Neppert à Mulhouse

Dans le quartier de l'Hommelet à Roubaix

Dans le quartier du Pile à Roubaix

Dans le quartier du Crêt-de-Roch à Saint-Etienne

Photographie prise en 2009 par Y. MIOT

Séquences dégradées et immeubles vacants dans les quartiers anciens

Dans le quartier Vauban-Neppert à Mulhouse

Dans le quartier de l'Epeule à Roubaix

Dans le quartier du Crêt-de-Roch

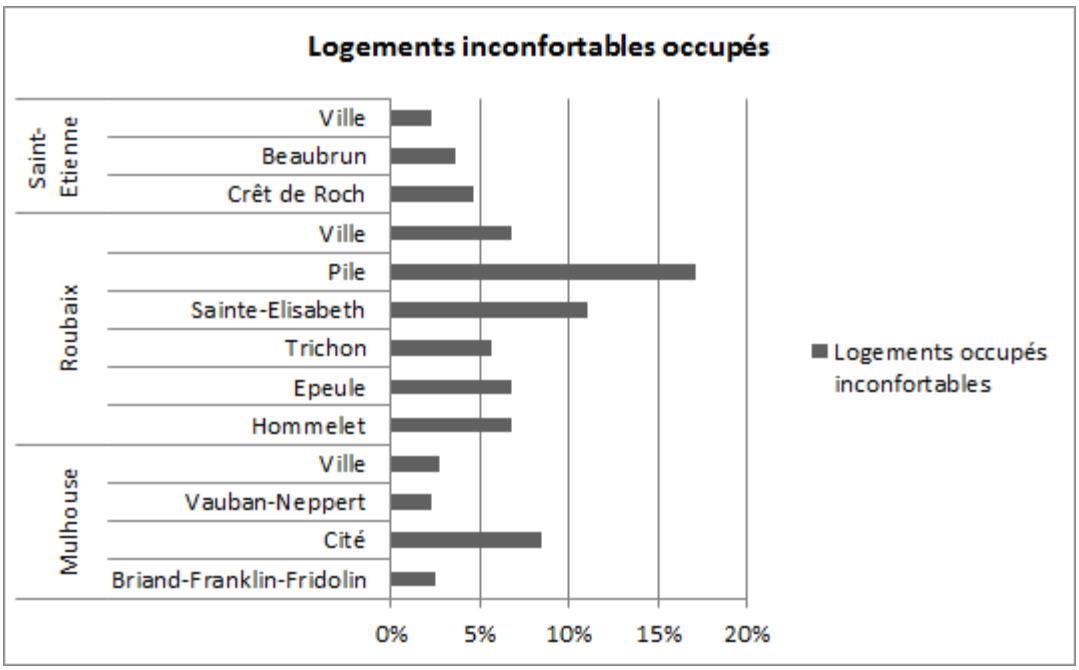
Photographie prise en 2009 par Y. MIOT

Tant la vacance que l'affaiblissement des valeurs immobilières semblent favoriser la dégradation du parc de logements. Celle-ci peut s'appréhender à travers l'indicateur du parc privé potentiellement

indigne mais aussi par l'inconfort du parc de logements. Indicateur créé par le cabinet SPIRE pour la DGHUP, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) croise le classement cadastral des résidences principales et les revenus des ménages au niveau des sections cadastrales. Cet indicateur, même s'il est en cours de refonte, a été utilisé dans le cadre de la sélection des dossiers éligibles au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Le volume de résidences principales potentiellement indignes touche 2528 logements à Saint-Etienne (soit 5,2% des résidences principales privées), concentrés fortement dans les quartiers centraux et péricentraux. La faiblesse de cet indicateur est à relativiser avec l'importance de la vacance des quartiers anciens stéphanois. A Roubaix, le volume de PPPI est bien plus conséquent puisque ce sont 7951 logements concernés soit 44% des résidences principales privées. Ce taux peut concerner jusqu'à 75% des résidences principales privées dans les secteurs de Saint-Elisabeth et du Pile. Pour Mulhouse, le volume de parc privé potentiellement indigne recouvre 4787 logements, soit 12% des résidences principales privées. Dans les quartiers en rénovation urbaine, cet indicateur concerne plus de 34% des résidences principales privées.

L'inconfort des logements, soit le taux de logements ne présentant pas un ou l'ensemble des éléments de confort minimum (baignoire, douche, chauffage), est un autre indicateur de la dégradation des parcs de logements. Il varie fortement en fonction des trois villes. Il reste faible à Mulhouse et Saint-Etienne tandis qu'il est très important à Roubaix. Les quartiers étudiés présentent des taux supérieurs, voire très supérieurs à la moyenne communale.

Figure 36 : Part des logements inconfortables occupés dans l'ensemble du parc de logement



Source : INSEE, 2011, Ficher de détail des Logements - 2008

Les localisations périurbaines peuvent, dès lors, apparaître bien plus attractives au point de vue des aménités offertes et de la qualité de vie. L'arbitrage des ménages en faveur de la périphérie alimente le solde migratoire négatif de la ville-centre, la détente des marchés locaux et la vacance. Pour les investisseurs, les rendements locatifs offerts n'encouragent pas le réinvestissement dans leur parc, favorisant le développement de propriétaires bailleurs indélicats ou impécunieux.

Ainsi, la dégradation urbaine des quartiers anciens de nos trois villes est étroitement liée à leur processus d'urbanisation. L'intrication avec l'habitat fragilise les trames urbaines. La désindustrialisation grève les quartiers de nombreuses friches qui nécessitent d'intenses besoins en renouvellement urbain. La dureté des conditions d'habitat préalable, face à la montée des conditions modernes d'habitat et à la périurbanisation, favorise la vacance et détend le marché immobilier. Un cycle de dégradation urbaine des quartiers anciens ouvriers et industriels semble émerger. Dans quelle mesure ce cycle de dégradation urbaine est-il corrélé avec une montée des difficultés sociales ?

3.1. Entre quartier ancien dégradé, quartier précarisé et centralité immigrée

Fondée sur le fichier de détail des Logements de l'INSEE – 2008, l'analyse détaillée du peuplement des quartiers et des parcs privés anciens mulhousien, roubaisien et stéphanois témoigne d'une précarisation massive de la population locale. Malgré une hétérogénéité liée aux statuts d'occupation, les franges anciennes des parcs de logements de ces quartiers concentrent une population modeste, précarisée et immigrée, et ce d'autant plus dans le parc locatif privé ancien.

Premièrement, il est nécessaire de souligner le caractère populaire des quartiers étudiés (fig. 37). Les ouvriers et les employés représentent entre 60% et 82% de la population active. Hormis dans le quartier Trichon à Roubaix, les ouvriers sont très nettement surreprésentés par rapport à leur poids dans la commune (entre 1,12 et 1,40) tandis que les cadres et les professions intermédiaires sont sous-représentés.

Figure 37 : Portrait social des quartiers par indice de spécialisation

	Mulhouse				Roubaix						Saint-Etienne		
	Briand-Franklin-Fridolin	Cité	Vauban-Neppert	**Ville**	Hommelet	Epeule	Trichon	Sainte-Elisabeth	Pile	**Ville**	Crêt de Roch	Beaubrun	**Ville**
Cadres	0,57	0,32	0,43	**11%**	0,56	0,69	1,19	0,42	1,00	**8%**	0,96	0,31	**13%**
Prof. intermédiaires	0,76	0,79	0,60	**19%**	0,72	0,91	1,03	0,61	0,83	**18%**	0,99	0,75	**25%**
Employés	0,97	0,99	0,98	**29%**	0,93	0,99	1,03	1,02	0,98	**31%**	0,88	1,04	**30%**
Ouvriers	1,27	1,26	1,43	**37%**	1,24	1,12	0,91	1,27	1,12	**39%**	1,20	1,40	**26%**
Chômage	1,54	1,39	1,54	**20%**	1,13	1,09	0,96	1,11	1,28	**26%**	1,13	1,65	14%

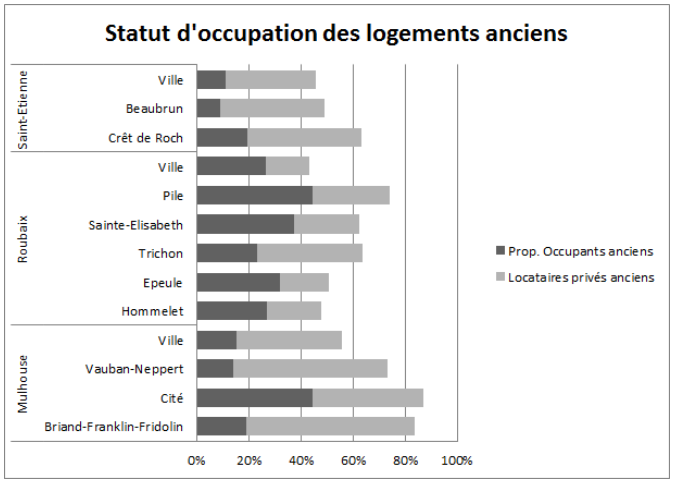
Sources : INSEE, 2011, Tableaux détaillés du recensement général de la population – 2008 et INSEE, 2011, Fichier de détail Logements - 2008

Le taux de chômage touche massivement la population. Dans les quartiers anciens des trois villes, il dépasse constamment plus de 16% de la population active. Sept quartiers sur dix présentent un taux de chômage supérieur à 25% de la population active. Le taux de chômage des quartiers est entre 1,09 et 1,65 fois supérieur à celui constaté dans la commune.

Au-delà de cette condition populaire et précarisée commune, deux types de clivages sociaux différencient les populations vivant dans les parcs anciens.

Le premier concerne les habitants des parcs locatifs privés et les propriétaires occupants. Si la propriété occupante ne représente que peu de logements dans les quartiers anciens stéphanois et mulhousien, elle demeure importante dans les quartiers roubaisiens. Les ménages occupant un logement du parc privé sont toujours plus précarisés que ceux vivant en propriété occupante. En effet, les propriétaires occupants du parc ancien sont moins au chômage que ceux du parc locatif privé, même si les propriétaires occupants restent modestes (fig. 38).

Figure 38 : Données sur le parc locatif privé ancien et le parc en propriété occupante



	Mulhouse				Roubaix						Saint-Etienne		
	Briand-Franklin-Fridolin	Cité	Vauban-Neppert	Ville	Hommelet	Epeule	Trichon	Sainte-Elisabeth	Pile	Ville	Crêt de Roch	Beaubrun	Ville
Chômage	**30%**	**27%**	**30%**	**20%**	**30%**	**29%**	**25%**	**29%**	**33%**	**26%**	**16%**	**23%**	**14%**
Chômage des Prop. Occupants ancien	0,74	0,26	0,25	0,41	0,53	0,37	0,41	0,62	0,47	0,51	0,15	0,79	0,41
Chômage des locataires du parc privé ancien	1,22	1,37	1,50	1,47	1,41	1,50	1,39	1,35	1,55	1,50	1,49	1,56	1,55
Précaires	**12%**	**7%**	**11%**	**10%**	**13%**	**12%**	**16%**	**10%**	**13%**	**12%**	**14%**	**16%**	**12%**
Précarité des Prop. Occupants du parc ancien	0,45	0,44	0,25	0,42	0,52	0,63	0,41	0,79	1,07	0,56	0,41	1,14	0,40
Précarité des locataires du parc privé ancien	0,88	1,34	1,42	1,23	1,20	0,96	1,40	1,49	0,89	1,26	1,20	1,17	1,58
Logements occupés inconfortables	**2%**	**8%**	**2%**	**3%**	**7%**	**7%**	**6%**	**11%**	**17%**	**7%**	**5%**	**4%**	**2%**
Inconfort dans logement locatif privé ancien	1,00	1,20	0,80	0,92	1,06	1,42	0,67	1,29	0,96	1,73	0,51	1,16	1,72
Inconfort dans le parc en propriété occupante ancien	0,77	0,91	2,35	1,87	2,05	2,17	2,68	1,38	1,13	1,86	0,85	3,04	0,91

Source : INSEE, 2011, Fichier de détail Logements - 2008

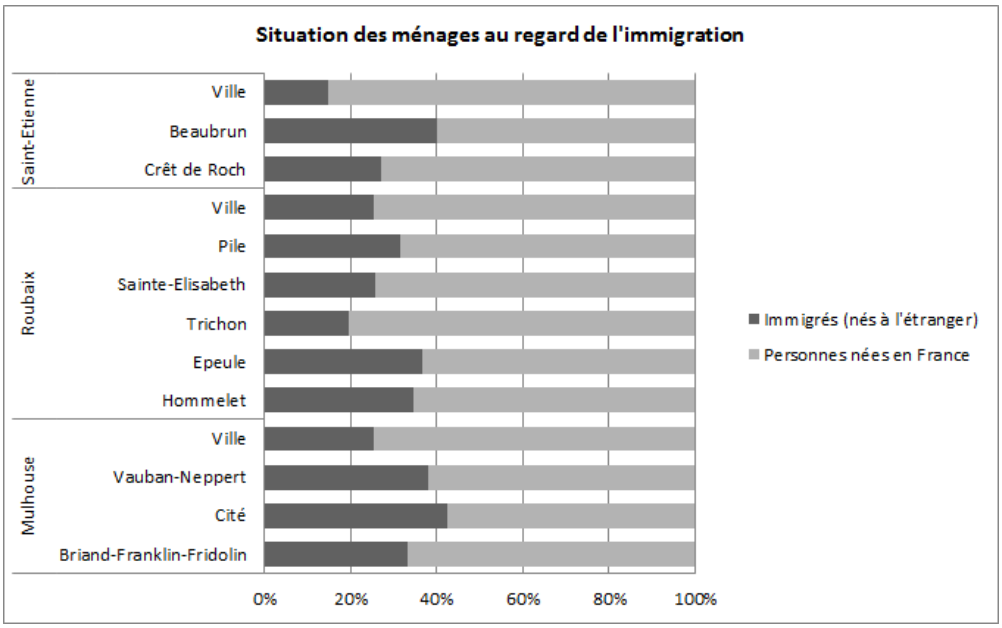
Le taux de chômage des ménages en propriété occupante est très nettement inférieur à celui des locataires du parc locatif privé ancien. Cependant les taux restent élevés. Ainsi, dans le quartier Briand-Franklin, ce sont 23% des propriétaires qui sont au chômage. Dans le quartier Sainte-Elisabeth, le taux de chômage des propriétaires occupants dépasse les 17% et dans le quartier Beaubrun, il atteint 18%. Dans chacune des villes, certaines franges du parc ancien en propriété occupante constituent un parc précarisé. A cela s'ajoute un inconfort qui, s'il reste contenu à Mulhouse et Saint-Etienne, est plus important dans le parc en propriété occupante ancienne que dans le parc locatif privé ancien. On peut y voir un indice d'une propriété occupante modeste où les propriétaires s'endettent tout en ne pouvant pas réaliser les travaux de mises aux normes minimales de confort. C'est aussi un indice d'actions plus coercitives de résorption des franges indignes ou insalubres du parc de logement locatif privé, notamment dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou dans le cadre des actions menées par les Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS).

Si le parc en propriété occupante apparaît plus inconfortable, le parc locatif privé ancien concentre, quant à lui, toutes les difficultés sociales. Le taux de chômage des locataires atteint a minima 23% de la population active et dépasse les 35% dans huit des dix quartiers. Le taux de ménages en contrats précaires est très largement supérieur à la moyenne du quartier et de la ville. Dans le parc locatif privé, la précarité des conditions d'emplois s'ajoute à un taux de chômage endémique. Ainsi, l'emploi stable n'est plus la norme majoritaire dans l'ensemble des parcs locatifs privés anciens roubaisiens et dans un des parcs mulhousiens et stéphanois.

Concernant la composition familiale des ménages, deux types émergent : de grandes familles de plus de 3 enfants (jusque 40%), souvent monoparentales à Roubaix (26% des ménages en moyenne) et des petits ménages isolés (60 à 65% des ménages) à Mulhouse et Saint-Etienne.

Si une première différenciation existe quant au peuplement des quartiers anciens, une autre s'impose. Elle réside dans une opposition entre ménages issus de l'immigration et ménages français de naissance. En effet, ces quartiers anciens sont aussi des quartiers immigrés (fig. 39). Jusqu'à 43% de la population totale des quartiers est née à l'étranger. Ils forment des centralités immigrées dans des communes, elles-mêmes, fortement immigrées. Sept des dix quartiers connaissent un taux d'immigrés supérieurs à la moyenne communale. L'indice de spécificité le plus fort est atteint à Saint-Etienne dans le quartier Beaubrun où les immigrés sont 2,7 fois plus nombreux que dans le reste de la commune.

Figure 39 : Portrait social des immigrés et des personnes nées en France dans les quartiers anciens



	Mulhouse				Roubaix						Saint-Etienne		
	Briand-Franklin-Fridolin	Cité	Vauban-Neppert	Ville	Hommelet	Epeule	Trichon	Sainte-Elisabeth	Pile	Ville	Crêt de Roch	Beaubrun	Ville
Chômage	**30%**	**27%**	**30%**	**20%**	**30%**	**29%**	**25%**	**29%**	**33%**	**26%**	**16%**	**23%**	**14%**
Chômage des immigrés	1,23	1,10	1,23	1,46	1,13	1,06	1,21	1,08	0,92	1,25	1,63	1,36	1,80
Chômage des personnes nées en France	0,89	0,93	0,85	0,84	0,94	0,97	0,95	0,97	1,03	0,91	0,79	0,78	0,86
Précarité	**12%**	**7%**	**11%**	**10%**	**13%**	**12%**	**16%**	**10%**	**13%**	**12%**	**14%**	**16%**	**12%**
Précarité des immigrés	1,06	1,18	0,67	1,36	1,12	1,03	0,52	1,24	0,80	1,14	1,30	1,16	1,37
Précarité des personnes nées en France	0,62	0,53	0,62	0,54	0,94	0,98	1,11	0,91	1,08	0,95	0,90	0,59	0,93
Logements occupés inconfortables	**2%**	**8%**	**2%**	**3%**	**7%**	**7%**	**6%**	**11%**	**17%**	**7%**	**5%**	**4%**	**2%**
Logements inconfortables occupés par des immigrés	0,87	0,92	1,73	1,00	1,42	0,78	2,27	1,26	0,89	1,21	1,34	1,17	1,35
Logements inconfortables occupés par des personnes nées en France	1,06	1,06	0,55	1,00	0,78	1,13	0,69	0,91	1,05	0,93	0,87	0,89	0,94
Prop. Occupants anciens	**19%**	**44%**	**14%**	**15%**	**27%**	**32%**	**23%**	**37%**	**44%**	**27%**	**20%**	**9%**	**11%**
Locataires privés anciens	**65%**	**43%**	**59%**	**40%**	**21%**	**19%**	**40%**	**25%**	**30%**	**17%**	**44%**	**40%**	**35%**
Prop. Occupants immigrés	1,24	0,97	1,37	1,06	1,74	0,98	1,71	0,72	0,50	1,37	1,65	2,36	2,73
Pop. Occupants nés en France	0,89	1,03	0,78	0,99	0,84	1,07	0,97	0,97	0,91	0,96	1,10	0,86	1,04
Locataires privés immigrés	0,86	1,01	0,77	0,62	0,77	0,68	0,94	1,90	1,99	0,88	0,97	1,15	1,09
Locataires privés nés en France	0,70	0,77	0,68	0,54	1,13	1,20	1,03	0,98	1,12	1,05	0,54	0,36	0,42

Source : INSEE, 2011, Fichier de détail Logements - 2008

La population immigrée apparaît plus en difficulté dans ces quartiers aux conditions sociales très difficiles. Elle fait l'expérience d'un taux de chômage plus élevé que la population française. Si une personne née en France connaît un taux de chômage de 10% inférieur à la moyenne communale, la personne immigrée fait l'expérience d'un chômage supérieur de 30%. Concernant les statuts d'occupation, on ne remarque pas de concentration spécifique dans le parc locatif privé ancien. Si des parcs locatifs privés peuvent concentrer très nettement les populations immigrées (Sainte-Elisabeth, le Pile à Roubaix et Beaubrun à Saint-Etienne), certains quartiers connaissent une propriété occupante immigrée importante, voire plus importante que celle de la population française. C'est le cas dans six des dix quartiers : dans les quartiers de la Cité à Mulhouse, de

l'Hommelet, du Trichon à Roubaix et du Crêt de Roch à Saint-Etienne où 33 à 55% des immigrés sont propriétaires occupants. Il y a un ancrage réel de la population immigrée dans ces quartiers et ne sont pas simplement des quartiers d'entrée des populations immigrées. Cet ancrage est à relier avec l'existence de centralités commerciales immigrées (carte 3).

Malgré tout, on constate que les populations immigrées connaissent des conditions de logements plus défavorables que la population française. Dans six des dix quartiers, les immigrés apparaissent se concentrer plus fortement dans le parc inconfortable que la population née en France, même si le parc inconfortable apparaît restreint. Il reste que dans trois quartiers (Vauban-Neppert à Mulhouse, l'Hommelet à Roubaix et Beaubrun à Saint-Etienne) entre 45 et 60% des logements inconfortables sont occupés par des ménages immigrés.

L'ensemble de ces éléments vient révéler une transformation sociale des quartiers anciens d'émanation industrielle selon une triple modalité :

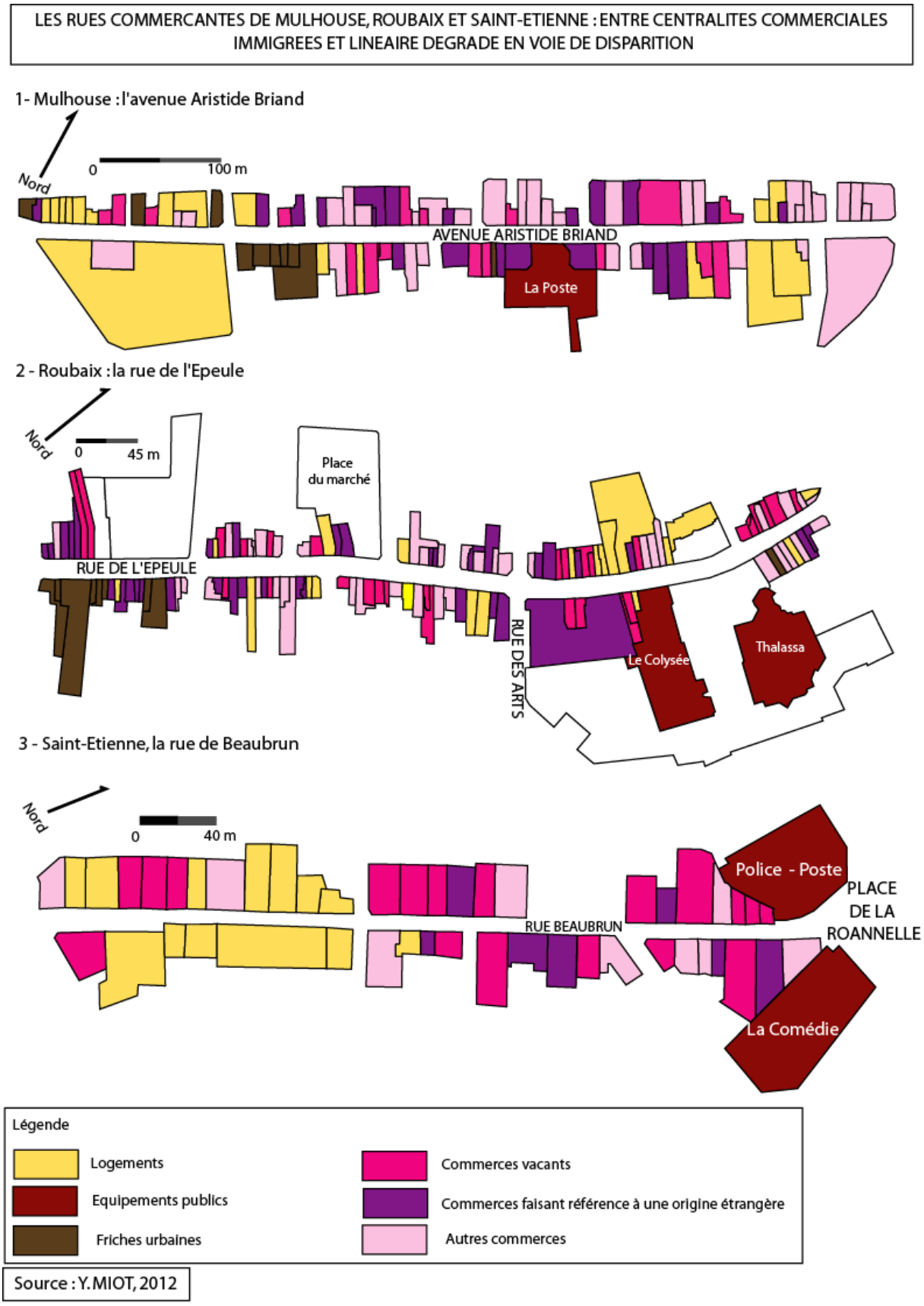
- Une précarisation massive de la population, notamment celle concentrée dans le parc locatif privé ;
- Une transformation du quartier ancien vers une centralité immigrée ;
- Une dégradation du cadre urbain du quartier.

Cette triple modalité se retrouve dans l'analyse des linéaires commerciaux (carte 3). En effet, cette carte traduit bien, à notre sens, les évolutions conjointes des quartiers anciens des villes de tradition industrielle étudiées. Ils ont connu à la fois une précarisation, une crise sociale majeure qui s'est traduite par un recul des commerces de proximité. Entre 22% et 55% des pieds d'immeubles commerciaux ont fermé, le recul étant le plus prononcé à Saint-Etienne. Cette fermeture se traduit par une dégradation de la trame urbaine, renforcée par la présence de micro-friches urbaines. Des commerces faisant référence à une origine étrangère ont remplacé une part des commerces anciens, tout en permettant le maintien de services de proximité. Entre 20% et 37% des linéaires commerciaux étudiés présentent ce type de commerce. Cette présence commerciale traduit la montée progressive de la population immigrée dans les quartiers anciens. Enfin, entre 25% et 47% des cellules commerciales sont des commerces et des services ne faisant référence à aucune origine étrangère. Le portrait de ces rues commerçantes nous semble le témoin de cette triple évolution, entre précarisation, centralité immigrée et quartier ancien dégradé.

Dès lors, les quartiers anciens d'émanation industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne se présentent comme de potentiels modèles de quartiers anciens dégradés français. A l'inverse des cas anglais, le quartier ancien industriel devient immigré et possède un fonctionnement archétypal où les

populations immigrées sont les plus précarisées aux côtés de ménages vivant dans le parc locatif privé ancien. Il semble que ce soit ce parc de logement qui concentre les effets de la crise sociale née de la désindustrialisation, même si le parc en propriété occupante n'est pas exempt de difficultés sociales. Cependant, le parc locatif privé ancien forme un cas extrême où le chômage est endémique, tout comme la précarité. En cela, ces analyses rejoignent les conclusions de l'étude sur les itinéraires résidentiels en habitat indigne (Faure et al., 2006) et de P. Jedynak sur les conditions de logements des familles immigrées. Ainsi, si la crise est avant tout sociale et touche les catégories populaires, elle semble aussi progressivement prendre des traits plus immigrés et se rapprocher du portrait de Duisbourg que dresse D. Kohler (2001).

Carte 3 : Linéaires commerciaux des quartiers Briand, Epeule et Beaubrun à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne



Conclusion du chapitre 4 et de la première partie

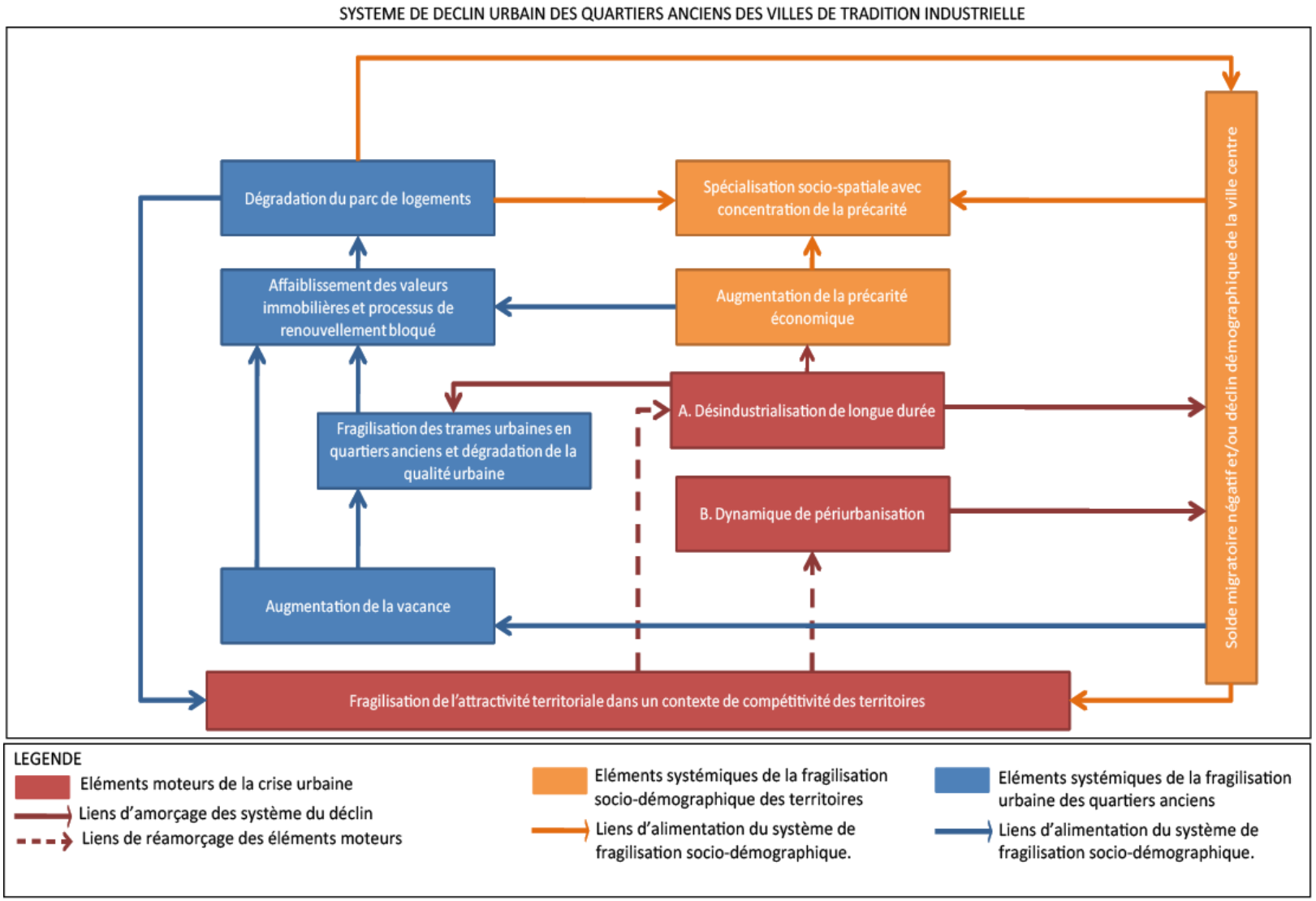
En conclusion, l'analyse temporelle des trajectoires économiques, sociales et démographiques des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise ont révélé l'existence d'une décroissance urbaine prenant racine dans un processus de perte d'attractivité économique née de la globalisation, provoquant une désindustrialisation. En cela, notre recherche permet de définir la décroissance urbaine comme une bifurcation d'ordre économique, sociale et démographique dans l'organisation territoriale caractérisée par un affaiblissement structurel, cumulatif et inégal. Nos résultats permettent de nuancer la prédominance du critère démographique pour qualifier la décroissance urbaine. En effet, les villes de tradition industrielle étudiées, dont les spécialisations économiques étaient fondées sur des secteurs nécessitant une forte intensité en main d'œuvre sont avant tout frappées par une perte d'attractivité économique prenant racine dans les prémices de la division internationale du travail. Cette perte d'attractivité économique se traduit par une désindustrialisation mettant sous tension l'ensemble du système territorial des agglomérations en faisant émerger une crise économique, une crise sociale et une crise démographique. Elle est redoublée en retour par une perte d'attractivité résidentielle locale, née d'une périurbanisation paradoxale spatialement inégale et socialement sélective. Ces deux processus conjoints, étroitement imbriqués, créent d'intenses différenciations intra-urbaines au sein des agglomérations. Au sein de ces systèmes territoriaux en affaiblissement se juxtaposent des îlots en croissance, socialement favorisés, économiquement résistants et des territoires en profonde décroissance où se cumulent et s'auto-entretiennent l'ensemble des difficultés. Ce sont les villes-centres et au sein des villes-centres, les quartiers de logements sociaux et les quartiers anciens qui apparaissent comme les territoires emblématiques de la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle françaises. Il semble que les territoires urbains produits de l'industrialisation deviennent les emblèmes de la décroissance urbaine et de la crise sociale née de la désindustrialisation.

Dans ce cadre, les quartiers anciens sont les produits de l'industrialisation et de la désindustrialisation. Ils sont nés du processus industriel, et plus précisément de « la ville industrielle du capitalisme » (Soja et al., 1983). Ils en ont constitué les bastions sociologiques. Le processus de désindustrialisation a transformé ces quartiers vers la figure du quartier précarisé, dégradé et souvent immigré. Les quartiers anciens étudiés offrent aujourd'hui un cadre urbain déstructuré, grevé de friches urbaines et industrielles, un parc de logements dégradé et inconfortable et un marché immobilier détendu. Ils forment des quartiers où la précarité domine, tout autant que le profil populaire. En leur sein, des clivages sociaux émergent : entre des locataires du parc privé en très grande précarité et des propriétaires occupants en moins grande

difficulté sociale et entre des populations immigrées, les plus modestes et les plus précarisées, et une population née en France, moins fragile. Ces quartiers semblent former un modèle du quartier ancien dégradé, précarisé et immigré dont la crise apparaît systémique (document 11). Par leur peuplement précarisé, par leur cadre urbain dégradé, ces quartiers forment un emblème de la crise et de la décroissance urbaine.

Ainsi, une crise systémique touche les villes-centres et les quartiers anciens. Face à ce cercle vicieux, quelles peuvent-être les marges de manœuvres des collectivités locales pour réussir à enrayer ce processus multidimensionnel prenant racine dans une perte d'attractivité économique et résidentielle formant un processus inégal socialement et spatialement mettant en jeu la cohésion sociale à différentes échelles territoriales ?

Document 11 : Le cercle vicieux de la décroissance urbaine dans les quartiers anciens ouvriers et industriels



PARTIE II – Les voies étroites des collectivités locales face à la décroissance : les politiques d'attractivité résidentielle et leurs effets

Les villes de tradition industrielle sont apparues aux prises avec un processus de décroissance urbaine caractérisée par une fragilisation multidimensionnelle et cumulative des villes-centres, de leurs quartiers de logements sociaux et de leurs quartiers anciens d'émanation industrielle. Ce processus prend racine dans un processus de perte d'attractivité économique dans un cadre globalisé où les localisations industrielles les plus anciennes ont été fragilisées par l'émergence des premiers mouvements de division internationale du travail. Face à une crise sociale et urbaine plutôt atypique par rapport au cadre français, l'objectif de cette troisième partie est de rendre compte des stratégies urbaines et de leurs effets pour lutter contre le processus de décroissance urbaine dans les quartiers anciens ouvriers et plus généralement dans le domaine de l'habitat. Plusieurs questions articulent cette partie :

- Dans quelle mesure les collectivités locales mettent-elles la décroissance urbaine comme un objectif de politique publique ?
- Comment y répondent-elles, notamment dans les espaces les plus emblématiquement touchés par la décroissance ?
- Dans quelle mesure la décroissance urbaine est-elle une source de contraintes pour les collectivités, tant dans la conduite que dans les effets attendus des politiques publiques, au regard d'une fragmentation accrue des agglomérations et des difficultés structurelles des villes-centres ?

Pour répondre à ce questionnement, le chapitre cinq construit le cadre théorique et méthodologique de l'analyse de l'action publique dans les villes décroissantes. Les chapitres suivants sont construits comme autant d'études de cas des stratégies urbaines adoptées par les Villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Ainsi, Mulhouse présente une stratégie toute entière tournée vers la diversification sociale (6), Roubaix met en œuvre une politique urbaine hétérogène où prime avant tout la reconstruction de l'image territoriale (7) et Saint-Etienne, à travers ses stratégies d'interventions, cherche à la fois à enrayer la décroissance démographique et à engendrer un cycle de diversification sociale de ces quartiers (8). Enfin, le chapitre neuf viendra mettre en perspective les résultats des différentes études de cas.

Chapitre 5 – Action publique en villes décroissantes : entre stratégies de croissance et d'attractivité et gouvernance locale contrainte

> « Employé à des fins urbanistes, l'appareil continue à produire cette substitution de destinataires : il enlève à leurs usagers habituels les immeubles que, par leur rénovation, il destine à une autre clientèle et à d'autres usages. La question ne concerne plus les objets réhabilités, mais les bénéficiaires de la réhabilitation.
>
> Si l'on récuse la logique de la conservation, quelle autre hypothèse la relaie ? Quand le musée recule, qu'est-ce qui gagne ? *La loi du marché*. »
>
> Michel de Certeau, *L'Invention du quotidien – Habiter, cuisiner,* coll. Folio Essais, Gallimard, Paris, pp. 196-197

Au cours de ce chapitre, nous tentons de caractériser les capacités et les modalités d'action des villes décroissantes de tradition industrielle dans le domaine de l'habitat. Dans quelle mesure les villes décroissantes de tradition industrielle peuvent-elles mettre en œuvre des politiques locales permettant de répondre aux défis urbains que constitue la décroissance urbaine dans ce domaine ? Afin de répondre à cette question, nous abordons, dans un premier temps, la mutation des capacités et des stratégies urbaines des villes occidentales depuis la remise en cause du fordisme et du modèle keynésien (1). Face à la montée de systèmes partenariaux ouverts et fondés sur un objectif de croissance, nous posons la question de la spécificité de ces mutations lorsqu'elle s'applique à des villes faisant face à un processus de décroissance urbaine (2). Enfin, nous mettons en évidence nos hypothèses de recherche ainsi que notre méthodologie comparative (3).

1. Les villes occidentales et le modèle de l'entrepreneurialisme urbain : la montée de l'attractivité résidentielle

Au cours de cette partie, nous rendons compte succinctement des modes de transformations des agendas urbains des villes occidentales (1.1.) et de leurs capacités d'action publique (1.2.).

1.1. Agenda de croissance dans l'habitat : la montée du paradigme de l'attractivité résidentielle et de son corollaire, la gentrification

Afin de dresser un portrait de la transformation des stratégies urbaines et des politiques de l'habitat adoptées par les collectivités locales, nous présenterons le contexte général d'évolution des stratégies d'action publique (1.1.1.) pour ensuite poser la question de l'existence d'un modèle français de politique d'attractivité résidentielle pour les villes françaises (1.1.2.) et des effets sociaux et urbains des stratégies d'attractivité (1.1.3.).

1.1.1. L'entrepreneurialisme urbain et la captation des flux de capitaux et humains moteurs de la croissance économique

Face à l'émergence de la globalisation économique et à la mutation du capitalisme vers un système d'accumulation flexible, les villes occidentales connaissent une transformation radicale de leurs stratégies urbaines. Face à la remise en cause du keynésianisme, les grandes villes européennes s'engagent dans la poursuite d'un objectif de croissance et de développement économique (Le Galès, 1993). Cet objectif devient le cœur des agendas politiques, faisant apparaître les gouvernements urbains comme des *growth machines* (Molotch, 1976). Un modèle entrepreneurial se développe (Harvey, 1989b) tant dans les agendas politiques poursuivis que dans le mode de gouvernement local. La « ville entrepreneuriale » s'articule, selon P. Le Galès, autour de trois éléments : « le discours de la concurrence et du marché, y compris en termes d'image et d'identité, la priorité politique accordée aux enjeux de développement économique et d'attraction d'investissements, de flux et de groupes sociaux favorisés, la transformation du gouvernement local vers des formes organisationnelles de type partenariat public-privé qui donnent aux acteurs privés un rôle important dans la définition de l'intérêt général de la ville » (Le Galès, 2003, p. 287). Cette « ville entrepreneuriale » se construit selon plusieurs stratégies, pouvant se combiner et s'hybrider.

Dans le domaine économique, les villes recomposent leurs agendas autour des questions d'internationalisation (Berry-Chikhaoui, 2007 ; Soldatos, 1991), de compétitivité et d'attractivité (Ingallina, 2009). L'agenda urbain doit leur permettre de mettre en œuvre « une ambition globale sous-tendue par l'affirmation d'une identité forte » (Bouinot et Bermills, 1995) que peuvent traduire certains *flagship projects* (Harding et Parkinson, 1994). Cet agenda politique se fait au détriment des « class-welfare based systems of politics and parties » (Andrew et Goldsmith, 1998).

Cependant, les stratégies centrées sur le développement économique, l'attraction, la captation et l'ancrage des investissements économiques ne sont pas suffisantes pour assurer le développement territorial. Progressivement, le renouvellement urbain et l'action sur le cadre de vie deviennent un nouvel axe central des politiques publiques, notamment parce que la ville doit « attirer le dollar du

consommateur (…), doit apparaître comme innovante, excitante, créative, et comme une place sûre à habiter ou à visiter, où l'on peut jouer ou consommer » (Harvey, 1989b, p. 9).

Cet axe en faveur du renouvellement urbain apparaît comme central dans les politiques urbaines récentes. Il s'inscrit dans une montée progressive du paradigme de développement territorial fondée sur l'attractivité résidentielle. Comme nous l'avons souligné, tant les débats sur « l'économie résidentielle » (Davezies, 2008) et que sur « la classe créative » (Florida, 2002) sont au cœur du processus de constitution d'un nouveau paradigme de développement territorial. Dans les deux cas, les auteurs montrent que l'attraction des flux humains constitue une ressource centrale pour le développement territorial, notamment parce qu'elle permet une forte création d'emplois ainsi qu'une progression des revenus des ménages. Ainsi, L. Davezies considère qu'un modèle de développement territorial fondé sur l'attractivité résidentielle, grâce à la captation des revenus des ménages les plus dotés en capitaux économiques mais aussi des revenus liés aux tourisme et à la retraite, offre « des effets multiplicateurs d'emploi et de revenus très favorables à la cohésion territoriale et sociale (Davezies, 2008, p. 70) ». En effet, les régions connaissant la croissance la plus rapide des revenus des ménages sont celles présentant un cadre de vie agréable dont l'économie repose sur le secteur public, le tourisme et l'accueil des retraités. Le cas archétypal serait la région Languedoc-Roussillon, tandis que l'Île-de-France dont le développement est fondé sur la production, présente une moindre croissance de l'emploi, une plus faible croissance des revenus et une augmentation rapide des contrastes socio-spatiaux. Quant à R. Florida, il considère que les villes se doivent d'attirer et de retenir le capital humain créatif, parce qu'il permettrait d'assurer la croissance économique des territoires. Ce capital humain créatif, employé dans des fonctions de directions, de conception, de design, de recherches regroupant universitaires, analystes financiers, avocats, managers, écrivains, architectes…, correspond avant tout aux franges les plus aisées des classes sociales dont une des caractéristiques principales est une forte mobilité résidentielle d'échelle régionale. Dans ce cadre, son travail tend à montrer que les villes ayant connu la plus forte croissance numérique de la classe créative sont celles dont le développement économique a été le plus rapide de toutes les villes américaines. Cette analyse l'amène à provoquer un renversement dans l'analyse traditionnelle du développement territorial. Alors que l'attraction de nouveaux ménages a longtemps été considérée comme la résultante d'un dynamisme économique, il affirme que « regional economic growth is powered by creative people, who prefer places that are diverse, tolerant and open to new ideas ». S'appuyant sur une lecture ancienne des villes comme creuset de l'innovation, il indique que les stratégies urbaines promouvant une forte qualité de vie, valorisant la diversité, la tolérance et la créativité permettraient ainsi de capter les ménages « créatifs » et favoriseraient, en retour, le développement économique. Ainsi, le développement territorial ne réside pas seulement

dans la captation des investissements économiques mais aussi dans la captation des flux humains socialement sélectifs. Ces théories, notamment celle de la « classe créative », font l'objet d'intenses controverses quant aux preuves apportées pour démontrer ce paradigme et quant à la pertinence du modèle (Tremblay et Tremblay, 2010).

Cependant, la montée progressive de l'attractivité résidentielle comme levier de développement territorial amène de plus en plus les collectivités à entrer dans une compétition interurbaine afin de capter les flux humains de populations solvables et les plus dotés en capitaux économiques et sociaux. Cela les conduit à une course pour créer des avantages résidentiels comparatifs, comme la production d'une image positive ou la production d'un cadre urbain qualitatif.

Dans ce cadre, l'agenda urbain bascule vers un renouvellement urbain socialement sélectif où il s'agit de favoriser l'attraction et l'ancrage en ville, et plus particulièrement dans les centres, des catégories sociales les plus favorisées. Cet agenda est d'autant plus fortement légitimé que la théorie de la classe créative défendue par R. Florida promeut explicitement le développement d'un aménagement urbain, d'infrastructures (notamment culturelles) propres à répondre aux attentes de l'élite de la société de la connaissance.

Cet agenda urbain apparaît clairement comme une stratégie de gentrification (Smith, 2003). Le concept de gentrification prend sa source dans une étude de R. Glass (1964) sur les changements sociaux dans les quartiers populaires londoniens dans une perspective critique. Il se définit d'abord comme un processus de réappropriation symbolique, sociale et spatiale des quartiers anciens centraux des villes américaines et anglaises par les classes moyennes. Il s'est progressivement étendu à d'autres contextes et s'est diversifié (Clerval, 2008). Cependant, il demeure convergent et commun dans la réappropriation matérielle et symbolique d'espaces populaires par des classes plus aisées (Clark, 2005). Son explication est sujette à débats, notamment entre les théories du différentiel de loyers et de l'offre de logements (Smith, 1979a ; 1979b) et celles des « nouvelles classes moyennes » (Ley, 1986).

Dans le cas de la théorie de N. Smith, la gentrification s'explique par le développement inégal des villes qui provoque un sous-développement croissant de certains secteurs urbains. Ce sous-développement offre progressivement un différentiel de loyers propres à créer une rentabilité foncière importante si un réinvestissement est mis en œuvre. Ainsi, dès 1979, N. Smith (Smith, 1979b) révèle le rôle des pouvoirs publics dans le processus de gentrification de Society Hill à Philadelphie. Elle semble de plus en plus explicitement recherchée par les politiques urbaines en faveur du renouvellement urbain. Des acteurs collectifs interviennent pour accompagner voire conduire ce processus : les villes, les entreprises, les acteurs de l'aménagement urbain ainsi que trois

types de promoteurs (les promoteurs privés, achetant, réhabilitant et revendant ensuite les logements ; les propriétaires-occupants, achetant et réhabilitant un logement pour eux-mêmes ; les propriétaires-bailleurs, achetant et réhabilitant un logement dans l'objectif de louer).

Cependant, la présence de ce jeu d'acteurs est nécessaire mais insuffisante pour expliquer le choix de l'implantation de ces classes moyennes dans des quartiers particulièrement dégradés et stigmatisés (Schaffer et Smith, 1986). La thèse de D. Ley, au-delà des débats qui l'oppose à celle de N. Smith, permet de mettre en exergue l'existence d'une demande de logements par des ménages gentrifieurs. Cette demande s'intègre dans les transformations salariales et de l'emploi issues de l'émergence des économies métropolitaines. Si une partie des classes moyennes, notamment la frange la plus aisée et la plus conservatrice, continue d'orienter ces choix dans des quartiers neufs, une « nouvelle classe culturelle » (Ley, 1994) valorise le fait de vivre en quartier ancien pour les aménités urbaines, l'accessibilité et la relative mixité sociale qu'il offre. Ces ménages sont avant tout issus des métiers du secteur public, du secteur associatif ou culturel (Bidou-Zachariasen, 1984). Il y a donc un processus de transformation des structures sociales ainsi qu'une quête de distinction dans l'émergence de cette demande.

Si les deux explications peuvent se combiner, un changement qualitatif se produit au tournant des années 1990. De véritables modèles de politiques publiques semblent émerger dans les villes occidentales (Van Criekingen, 2003, 2008 ; Rousseau, 2008b ; Clerval et Fleury, 2009). De nombreuses villes, que ce soient aux Etats-Unis, en Europe mais aussi en Amérique latine, s'engagent dans des projets de renouvellement et de régénération des centres (Smith, 2003 ; Bidou-Zachariasen, 2003), témoignant du passage de la gentrification comme une anomalie à une stratégie urbaine globalisée. Ce changement de cap a été particulièrement explicite dans les villes anglaises, dans le cadre de la politique nationale d'*Urban Renaissance* (Collomb, 2006). Cette politique cherche à la fois à développer une gouvernance ouverte aux intérêts privés sous la forme des partenariats publics-privés et à favoriser les opportunités résidentielles des ménages supérieurs et le retour sur investissements des sociétés de promotion immobilière. Il s'agit pour les villes, accompagnées par le gouvernement, de développer des investissements publics dans les domaines du logement, des infrastructures et des espaces publics, propres à favoriser en retour le développement de complexes immobiliers résidentiels et commerciaux sur les friches de l'ère industrielle et la réhabilitation des parcs de logements anciens (Atkinson, 2005). Dans toutes ces politiques, des éléments apparaissent comme récurrents : le développement de la consommation urbaine, la mise en scène patrimoniale et culturelle de la ville, la production de logements, en neuf ou en réhabilitation, entièrement tournée vers les classes sociales supérieures (Smith, 2003).

1.1.2. Le renouvellement de l'habitat des quartiers anciens : un modèle français de politiques d'attractivité résidentielle socialement sélective ?

Dans le cas français, l'émergence des projets et des stratégies d'attractivité résidentielle et de gentrification prend racine dans un corpus d'objectifs et d'outils plutôt anciens devenant progressivement convergents.

Premièrement, les politiques d'amélioration de l'habitat ancien, dès leur lancement, ont provoqué une transformation sociale radicale des quartiers anciens centraux. Ces politiques ont favorisé l'entrée des classes moyennes dans les quartiers anciens, notamment celles issues des « nouvelles classes moyennes» (Bidou-Zachariasen, 1984) ainsi qu'une transformation sociale des quartiers, les faisant passer d'espaces populaires traditionnels (De Certeau, 1994 ; Coing, 1966) à des espaces embourgeoisés (Authier, 1993 ; 1997 ; Malochet et al., 2007) marqués des phénomènes de micro-ségrégations. Elles ont été mises en œuvre à travers trois objectifs majeurs et stables dans le temps : le maintien de la population locale, l'attraction d'une nouvelle population, la requalification des logements et l'amélioration de la qualité résidentielle (René-Bazin, 2004 ; Tomas, 1985 ; Bonneville, 1985 ; Aballéa, 1983, 1987 ; Bourdin, 1983).

La constitution du mode d'action de cette politique s'effectue sur plusieurs décennies à la suite de l'abandon de la procédure de rénovation urbaine des quartiers anciens et au lancement de procédures spécifiques de valorisation du patrimoine urbain. La procédure de rénovation urbaine mise en œuvre durant les années 1960-1970 visait la modernisation, fondée sur les dogmes de l'architecture moderniste, des centres anciens des villes françaises. Délaissée officiellement en 1970 avec l'instauration de la loi Vivien, elle a été vivement critiquée et associée à des opérations de spéculation immobilière coûteuse socialement, économiquement et politiquement (Coing, 1966). La politique actuelle de renouvellement de l'habitat ancien se constitue de trois champs de politiques publiques qui s'hybrident peu à peu, au gré des expérimentations, constituant les axes cardinaux de cette politique publique (René-Bazin, 2004 ; Aballéa, 1983, 1987). Ils développent des outils spécifiques s'imbriquant les uns les autres selon un degré plus ou moins prononcé de dégradation de l'habitat (figure 40).

Cette politique de renouvellement de l'habitat ancien dégradé s'appuie d'abord sur des outils provenant des politiques patrimoniales mises en place par la loi du 4 août 1962 visant à protéger et restaurer des ensembles architecturaux et immobiliers remarquables à travers la création de Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dit « secteur sauvegardé ». Dans ces périmètres, les propriétaires réalisant des travaux sont soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et peuvent défiscaliser une large partie des travaux réalisés. Un autre,

moins contraignant, a été créé en 1983, l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cet outil patrimonial permet d'assurer un recyclage qualitatif et respectueux des formes urbaines existantes tout en profitant de défiscalisation similaire à celles en vigueur dans les PSMV. On se trouve ici donc sur un champ des politiques culturelles, dont les impacts, en terme urbain, sont à la fois patrimoniaux et symboliques, au regard de la transformation d'image d'un parc de logements dégradés, mais aussi économiques, au regard des défiscalisations offertes et en matière d'habitat par la remise sur le marché des logements anciens peu qualitatifs.

Ce renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens dégradés s'appuie ensuite sur la sphère des politiques du logement, et notamment celle des aides à la personne à travers l'outil de l'*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat* (DGUHC, 2002), pierre angulaire de l'ensemble du dispositif opérationnel. En effet, l'OPAH vise à recycler des logements dégradés via des aides aux propriétaires bailleurs ou aux propriétaires occupants. Rencontrant des limites liées à son caractère incitatif (absence de pouvoir décisionnel, travaux insuffisants ou ponctuels dont la valeur ajoutée est de courte durée), elle a été renforcé dans le cadre du développement des OPAH-RU via des financements renforcés et décuplés. L'Etat incite fortement les communes à entreprendre des actions complémentaires en matière d'aménagement, notamment via l'instauration de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de produire une offre nouvelle de logements.

Au volet incitatif constitué des aides à l'amélioration de l'habitat et la requalification des espaces publics, un volet coercitif peut être institué à l'initiative des communes à travers *l'Opération de Restauration Immobilière*. Ce dispositif vise la réhabilitation globale d'un immeuble par la réalisation de travaux qualifiants déclarés d'utilité publique. Se fondant sur la mise en œuvre de Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (DUPT), elle permet à la collectivité, si le propriétaire, au cours de l'enquête parcellaire, ne s'engage pas à réaliser les travaux prescrits, d'exproprier le propriétaire afin que l'immeuble soit recyclé par un autre propriétaire s'engageant à réaliser les travaux dans le cadre d'un cahier des charges de cession de l'immeuble. Le couplage, avec les aides incitatives de l'OPAH-RU et les défiscalisations patrimoniales (AVAP), permet un réinvestissement par le marché privé et l'amélioration globale des conditions d'habitabilité des immeubles ciblés.

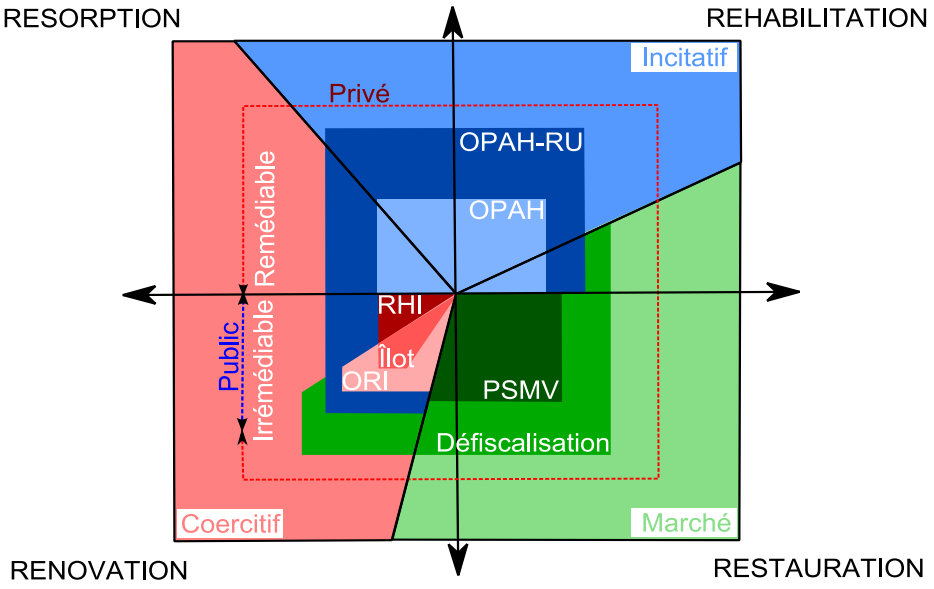
Cette action coercitive vient elle-même se croiser avec la sphère de la politique de lutte contre le logement insalubre. La question de l'insalubrité forme la cause et la justification premières de l'opération publique. Elle est objectivée par des indicateurs sociaux et urbains comme le « Parc Privé Potentiellement Indigne », croisement de la catégorie cadastrale du logement avec le revenu des occupants.

Dans ce cadre, le dispositif le plus utilisé est *l'opération de résorption de l'habitat insalubre* (R.H.I.), créée par la Loi Vivien de 1970. La R.H.I. consiste en la démolition d'immeubles en insalubrité irrémédiable et l'expropriation du propriétaire aux prix du terrain nu, défalqués des coûts de démolition. Ce dispositif, très coercitif et volontariste, se trouve contrebalancé par un usage futur du sol restrictif vers des programmes de logements sociaux (incluant désormais les programmes de logements en accession sociale). Les outils utilisés dans le cadre du renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens dégradés s'appuient aussi sur les dispositifs de lutte contre l'insalubrité de droit commun comme *l'insalubrité remédiable* et *irrémédiable* afin de favoriser soit un recyclage foncier, soit un recyclage immobilier. Dans la plupart des cas, pour les dossiers en OPAH-RU, une aide financière bonifiée est offerte aux propriétaires occupants ou bailleurs dont les logements se trouvent sous le coup d'un arrêté d'insalubrité remédiable (avec ou sans interdiction d'habiter).

L'utilisation de ces différents outils est encadrée par des règles et des grilles d'analyse des situations d'insalubrité définies strictement par l'objet même des procédures :

- dans le cas d'un immeuble en insalubrité irrémédiable, il s'agit de « protéger les occupants contre des risques pour leur santé conduisant à l'interdiction définitive d'habiter les lieux » ;
- dans le cas d'un immeuble en insalubrité remédiable, il s'agit de « protéger les occupants contre des risques pour leur santé liés à l'état du logement : la mesure vise à obliger à la réalisation de travaux pour « sortir de l'insalubrité » (PLNHI, 2010).

Figure 40 : Les outils du renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens



Source : MIOT, Y., 2012

Deuxièmement, ces stratégies prennent appui sur les politiques de peuplement. La question du contrôle du peuplement et de la sélection des populations désirables est un enjeu ancien et se fonde sur des pratiques anciennes pour les collectivités locales françaises. Elle devient avant tout systémique à travers la question du peuplement des parcs de logements sociaux. La plupart des grandes villes françaises disposent d'un contingent de logements sociaux qu'elles peuvent attribuer selon leur propre critère. Cet outil a été intensément mis en œuvre lors du peuplement des grands ensembles de logements sociaux et des quartiers rénovés nés sur les cendres de vieux centres (Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Cornuel et Duriez, 1983 ; Lévy, 1984 ; Fol et Bacqué, 1997). L'optique de ce peuplement contrôlé est la mixité sociale, la coexistence interclassiste des populations, voire, dans le cas de Roubaix étudié par B. Duriez et D. Cornuel (1983), la récompense des populations les plus méritantes et l'ancrage des classes moyennes. La mixité sociale, comme outils et mot d'ordre des politiques publiques, traduit une nécessité : celle de l'entrée de ménages socialement plus favorisés dans les espaces populaires et précarisés et celle de ménages modestes dans les espaces où se concentrent les catégories sociales supérieures. Cependant, c'est avant tout une mixité sociale « par le haut » qui est mise en œuvre (Kirszbaum, 2004, 2008, 2009), c'est-à-dire l'ouverture des quartiers populaires aux catégories sociales favorisées. Elle est devenue un véritable outil des politiques locales de l'habitat (Deschamps, 2009) bien qu'elle soit l'objet de critiques anciennes et constantes (Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Jaillet-Roman, 2005 ; Bacqué et Fol, 2008). Comme le montre S. Fol et M-H. Bacqué (2009), son usage varie et recouvre un ensemble de conceptions et de politiques variés selon les territoires. Ainsi, dans les communes de l'ancienne banlieue rouge, les objectifs poursuivis au nom de la mixité sociale correspondent à :

- une diversification de l'offre de logements dans un objectif de favoriser les parcours résidentiels, notamment ceux d'accession à la propriété, et ainsi ancrer les populations les plus solvables ;

- une volonté d'attractivité résidentielle dans la mesure où la diversification de l'habitat doit permettre l'arrivée de population socialement différente et plus favorisée venue de l'extérieur et amorcer une reconquête démographique ;

- une régulation du marché privé, notamment dans les territoires où les pressions immobilières sont les plus fortes et où il s'agit de contrecarrer certains des effets pervers des marchés privés du logement (surreprésentation des petites typologies, accession financièrement difficile pour les ménages) ;

- une lutte contre l'habitat indigne et l'assurance du droit au logement social dans le sens où la paupérisation demeure le phénomène le plus marquant de ces territoires ; il s'agit aussi de

rééquilibrer spatialement les offres de logements sociaux et de supprimer les franges les plus insalubres des parcs de logements. Ce dernier élément est aussi un moyen de contrôler le processus de paupérisation en limitant les effets d'entrées les ménages les plus pauvres dans les parcs les plus déqualifiés.

Selon A. Clerval et A. Fleury, les politiques urbaines de gentrification se construisent à l'articulation des politiques de mixité sociale et d'une politique en faveur des quartiers anciens. Dans le domaine de l'habitat, il se produit une transformation de l'offre de logements par l'amélioration du parc ancien et le développement d'une offre de logement social en remplacement de l'offre sociale de fait. Dans le domaine de l'aménagement, notamment à travers les OPAH-RU, un embellissement généralisé de la ville est mis en œuvre par des actions de piétonnisation, de création d'espaces verts et de mise en valeur du paysage urbain. A ces dimensions urbaines et « habitat » s'ajoute une dimension symbolique constituée, dans le cas parisien, de l'affirmation d'une politique culturelle dont les équipements les plus emblématiques sont construits sur les fronts de la gentrification, puisqu'il s'agit de façonner les « paysages urbains que peuvent « consommer » les classes moyennes et les classes moyennes supérieures » (Smith, 2003, p. 58).

1.1.3. Effets des stratégies d'attractivité résidentielle

Ces politiques d'attractivité résidentielle possèdent des effets urbains et sociaux lourds. Selon F. Ascher (2008, pp.149-150), s'inscrivant dans la droite ligne des conclusions de D. Harvey (1989b) quant à l'entrepreneurialisme urbain, les politiques d'attractivité urbaine conduisent à un paradoxe :

« Le développement local passe de plus en plus aujourd'hui par la capacité d'attirer les couches moyennes jeunes et qualifiées. Ce qui n'est pas sans poser toutes sortes de problèmes (…). Ces couches sociales ne représentent qu'une partie minoritaire de l'emploi, mais elles en constituent une ressource clé du développement (…). Cela peut poser des problèmes difficiles car des pouvoirs publics locaux peuvent être conduits à faire beaucoup pour attirer et fixer un groupe social minoritaire et aisé, alors que, par ailleurs, des groupes sociaux locaux et modestes ont des besoins importants et non satisfaits (…). Mais il n'est pas facile politiquement de communiquer sur ce que l'on fait pour attirer des populations plutôt aisées alors que se posent par ailleurs de graves problèmes sociaux. ».

Ainsi, la stratégie d'attractivité résidentielle pose la question des destinataires légitimes des politiques publiques et conduit à des conséquences néfastes en termes de redistribution sociale puisqu'elle revient à subventionner les consommateurs et les ménages les plus aisés afin de les inciter à s'ancrer ou à s'installer dans la ville. Le risque ou le résultat le plus frappant de ces stratégies

consiste en l'approfondissement, à toutes échelles spatiales, des divisions sociales et à une éviction des catégories populaires des centres urbains. Ainsi, dans le cas des stratégies de gentrification et d'attractivité résidentielle mis en œuvre en Angleterre, la politique d'*Urban Renaissance* (Colomb, 2006 ; Atkinson, 2005) apparaît comme un catalyseur de changement social dans les quartiers anciens populaires des villes-centres britanniques et manque, dans ce cadre, son objectif de mixité et d'insertion sociale. A cet égard, la politique intitulée Housing Market Renewal Pathfinder, fondée sur la diversification de l'offre de logements (Atkinson, 2004), provoque une éviction des classes populaires sous l'effet de la hausse continue des prix de l'immobilier tandis que s'installent des populations aux profils sociaux différents, plus aisés, par ancrage de ménages sur le point de quitter la ville plus que par retour en ville des catégories moyennes. En France, des effets similaires sont mis en exergue, notamment dans les quartiers ayant connu un processus d'amélioration de l'habitat ancien. Toutes les études centrées sur les processus d'amélioration de l'habitat ancien témoignent soit d'effets de micro-ségrégations (Authier, 1995 ; 1997 ; Collet, 2008 ; Raad, 2009, 2012 ; Bacqué et Fol, 1997), soit d'effets d'évictions des catégories populaires (Boumaza, 2009 ; Semmoud, 2009 ; 2005 ; Veschambre, 2005 ; Clerval, 2008).

Si le processus de gentrification est une transformation sociale, celui-ci se croise avec une réhabilitation et une transformation des parcs de logements. En effet, dès les années 1970, les études sur la gentrification révèlent le rôle de la structure du parc de logement comme un facteur sur lequel s'appuient les ménages et les pouvoirs publics pour engendrer le processus (Hamnett, 1973). En outre, R. Glass, dans son étude pionnière, insiste sur le fait que les quartiers touchés par la gentrification sont composés de maisons victoriennes présentant un intérêt patrimonial ayant connu par la suite un intense processus de dégradation (Glass, 1964). Selon C. Hamnett et P. Williams, la gentrification est avant tout « le retournement de ce précédent processus d'abandon » (1980, p. 471). Cette réappropriation du parc de logements se traduit par une conversion des statuts d'occupation avec une régression de la part du parc locatif privé au profit de la propriété occupante. Cependant, cette conversion des statuts d'occupation n'est pas automatique. Il peut en effet exister un processus de *gentrification marginale* dont les caractéristiques résident dans l'entrée de ménages plus aisés que ceux du quartier mais dont les revenus, les conditions sociales (nombreuses familles mono-parentales, personnes seules) ne leur permettent pas d'accéder à la propriété ou procédant par une autoréhabilitation. Dans ce cadre, elles tendent à se concentrer dans le parc locatif privé (Rose, 1984 ; Van Criekingen, 2003), tout en provoquant une éviction des catégories populaires et un *upgrading* social. C'est aussi le cas des étudiants qui peuvent être considérés comme des apprentis gentrifieurs, le logement étudiant devenant le premier logement de vie active et les amenant ensuite à préférer une localisation urbaine centrale (Smith, 2005).

Ainsi, le processus de gentrification se caractérise par l'arrivée de ménages de classes moyennes dans des quartiers populaires en opérant ou en s'appuyant sur une transformation de l'offre de logements par réhabilitation. Elle se traduit par une croissance des clivages socio-spatiaux au sein des quartiers.

1.2. Une transformation des gouvernements locaux : une intégration des acteurs privés

En lien avec cette ouverture des agendas urbains en faveur du développement économique et de la croissance, les villes occidentales ont connu de profondes transformations de leur mode d'action publique parallèlement à une remise en cause de l'Etat central keynésien. Depuis la fin des années 1970, ces transformations sont liées à trois facteurs principaux (Borraz, 2000) : un retrait progressif de l'Etat, tant dans les financements alloués que dans son mode d'administration des territoires, une fragmentation des sphères de décision et des besoins ainsi qu'un accroissement du rôle du secteur privé dans la conduite et la réussite des politiques locales. Cette transformation des gouvernements locaux s'appuie sur une pluralité de concepts issus bien souvent de la littérature scientifique anglo-saxonne et plus particulièrement américaine. Trois grands concepts émergent :

- La gouvernance, se définissant comme un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux et d'institutions dans le but d'atteindre des objectifs particuliers, discutés et définis collectivement au sein d'environnements politiques et urbains incertains et fragmentés (Le Galès, 1995, 2003). Elle forme un concept générique et plus facilement transposable aux cas français ;
- Les coalitions de croissance (Logan et Molotch, 1987) forment un concept américain s'appliquant dans un contexte où l'Etat et les puissances publiques sont faibles. Il s'agit de processus sociaux et politiques où s'allient des entrepreneurs, bien souvent issus du monde de la promotion immobilière, et des élites politiques en faveur du marché et de la croissance économique. Les acteurs privés engagés dans la coalition sont mus essentiellement par un intérêt financier, même s'ils doivent pour en faciliter la mise en œuvre légitimer l'intérêt de la croissance pour l'ensemble de la collectivité ;
- Le régime urbain (Stone, 1989, 1993 ; Stoker et Mossberger, 1994) est un concept recouvrant partiellement celui de coalition de croissance. Il dépasse une vision strictement centrée sur le domaine économique pour s'élargir à d'autres questionnements, d'autres domaines d'action publique. La théorie du régime urbain cherche à comprendre comment se met en œuvre une coalition d'acteurs en faveur d'une politique publique, comment elle se régule mais aussi pourquoi les membres de la coalition coopèrent entre eux (Dormois, 2008). Il s'agit à la fois d'une lecture institutionnelle et d'une lecture processuelle d'une capacité collective d'action

publique. En effet, si des rapports verticaux entre acteurs sont étudiés, l'accent est avant tout mis sur les relations horizontales entre acteurs, c'est-à-dire les coopérations, les logiques d'alliances se nouant entre acteurs urbains (Pinson, 2010). Aux Etats-Unis, plusieurs types de régimes urbains ont été mis en exergue par C. Stone et S. Elkin (Stone, 1989 ; Elkin, 1987) :

- les régimes « entrepreneuriaux » ou « corporatistes », centrés sur le développement économique, dominés par un secteur économique particulier;
- les régimes « fédéralistes », fondés sur un recours important aux subventions publiques liés aux antagonismes raciaux et sociaux;
- les régimes « caretaker », où les investisseurs privés sont absents et où les orientations politiques sont centrées sur la satisfaction des besoins des populations locales;
- les régimes « progressistes » où les enjeux portés par la collectivité sont la redistribution, l'amélioration de la qualité de vie et le contrôle des effets environnementaux du développement économique ;
- les régimes « pluralistes » dans lesquels les intérêts économiques sont bien présents mais aucun d'eux ne domine nettement, offrant des politiques publiques diversifiées, non entièrement tournées vers la croissance.

Ces trois concepts témoignent de la remise en cause d'une forme organisée, rationnelle et cohérente de l'action publique de la collectivité locale fondée sur des institutions claires, d'autant plus fortement que les concepts précités posent la question du caractère gouvernable des villes (Maynt, 1993 ; Jouve, 2002 ; Jessop, 2003). Ils se fondent sur de nouvelles formes d'action pour surmonter l'apparente ingouvernabilité des territoires urbains. Deux formes combinées de réponses émergent pour assurer le gouvernement les villes :

- L'ouverture à des partenariats élargis intégrant tant la société civile, le système politico-administratif local que la sphère économique (Le Galès, 1995 ; Elander, 2002) ;
- La mise en projet des politiques publiques urbaines et du partenariat (Harvey, 1989a, 1989b ; Pinson, 2005 ; 2009), notamment dans le domaine de l'aménagement urbain mais pouvant aussi s'élargir à d'autres composantes telles que l'économie ou l'éducation.

Les partenariats forment une réponse induite par la transformation des organisations territoriales des Etats occidentaux et par les difficultés croissantes à construire une régulation territoriale adéquate des territoires métropolitains (Jouve, 2002). Deux mouvements touchent les Etats : une transformation verticale (partage du pouvoir avec d'autres entités politiques) et une transformation

horizontale (privatisation, partenariat public/privé). Les processus de régionalisation et de décentralisation touchant l'Etat français ont provoqué l'émergence de nouvelles collectivités (Jouve, 2005 ; Gaudin, 2004). La poursuite du développement urbain, notamment par périurbanisation, a très largement dépassé le territoire de la commune-centre nécessitant la construction de structures spécifiques pour régler la question de la gestion des territoires des agglomérations urbaines. Cette transformation de l'Etat aboutit au dépassement du schéma centre-périphérie caractérisant l'Etat keynésien et se traduit par une autonomisation croissante du local, notamment dans les plus grandes villes (Pinson, 2010). Le développement des partenariats est aussi lié à la montée du poids démographique des couches moyennes dans les villes. Ces dernières font émerger de nouveaux besoins, bouleversent et recomposent les agendas urbains, notamment autour de la question du cadre de vie, la prise en compte de la dimension environnementale ainsi qu'en faveur d'une démocratie locale plus affirmée (Hoffmann-Martinot, 1999 ; Borraz, 2000). Enfin, la privatisation d'un vaste ensemble de services urbains au cours des années 1980 (Lorrain, 1992 ; 1993), dans le domaine de l'eau, des transports publics, impose la prise en compte de ces entreprises dans le développement et la gestion des nouvelles infrastructures.

La seconde forme de réponse est le projet, et singulièrement le projet urbain. Ce mode de réponse est aussi étroitement lié aux transformations des villes européennes. Elle naît du développement de la planification stratégique et prospectiviste à moyen et long terme (Ascher, 1995). Cette planification stratégique, telle que les Schémas de Cohérence Territoriaux, est par essence partenariale au regard de ses objectifs poursuivis. Elle constitue un temps où il s'agit de faire émerger des objectifs généraux permettant la construction d'une vision partagée du territoire et de son devenir. Les projets permettent de mettre en question la capacité d'action et d'organisation des territoires et forment des exercices internes permettant de transformer la pluralité des acteurs urbains en acteurs collectifs propres à développer une capacité d'action (Van der Berg, 1997). Le projet est un moment essentiel de construction de coalitions, « de dispositifs d'action collective inter-classistes, inter-institutionnels qui se cristallisent autour d'une opération de développement urbain, d'un dispositif de planification urbaine » (Pinson, 2002, p. 585). Enfin, le projet forme un cadre pertinent d'action publique face aux incertitudes croissantes auxquelles sont confrontés les collectivités et les acteurs locaux. Ces incertitudes concernent tant les contextes, les ressources disponibles que les objectifs poursuivis par la politique locale (Pinson, 2005).

Cependant, comme l'indique O. Borraz et P. Le Galès (2010), « the literature on urban governance (or urban regimes or urban growth coalitions) aimed at pointing towards various mechanisms to create collective capacity to go beyond market and state failures ». Dès lors, les deux auteurs se demandent quelles peuvent être les limites et les échecs de la gouvernance en étudiant les désordres urbains.

Notre optique de travail est d'analyser plutôt la gouvernance de l'échec. Comment s'organise la capacité d'action politique lorsque le territoire urbain est durablement en crise ? Quels agendas urbains mettre en œuvre ? Quels sont les modes de régulations territoriales ?

2. Les villes décroissantes : la permanence de l'entrepreneurialisme pour des gouvernances locales contraintes

Les villes en décroissance semblent en décalage par rapport aux autres villes occidentales. Au regard de leurs agendas urbains, elles poursuivent deux voies contradictoires marquées par l'entrepreneurialisme : l'une d'acceptation de la décroissance démographique et l'autre de croissance (2.1.). Ces stratégies sont entreprises à travers des formes de gouvernance locale marquée par des contraintes financières accrues, nécessitant un recours accru à l'Etat (2.2.). Ce recours à l'Etat se manifeste par une application de ses principes et de ses normes d'action publique, encadrant ainsi les capacités d'action publique des villes. Dans ce cadre, l'engagement des territoires étudiés dans la « Politique de la Ville » se traduit par un renforcement des contraintes exercées par l'Etat sur les collectivités (2.3.).

2.1. Entre croissance et décroissance : deux agendas urbains différents marqués par l'entrepreneurialisme

Au regard de la littérature scientifique, les villes en décroissance mettent en œuvre deux types d'agendas urbains, l'un tourné vers l'acceptation de la décroissance démographique (2.1.1.), l'autre tourné vers le renouvellement urbain et la croissance (2.1.2.).

2.1.1. Stratégie de décroissance : un abandon des logiques entrepreneuriales ?

Face à l'intensité et la permanence des situations de décroissance, des collectivités, appuyées ou non par des Etats, s'engagent vers de nouvelles formes de planification visant à encadrer le processus de décroissance urbaine. Ces nouvelles formes de planification urbaine sont mises en œuvres d'abord dans l'ancienne Allemagne de l'Est (Oswalt, 2006). Face à un processus de décroissance urbaine aussi rapide que profond, l'Etat fédéral allemand, au regard d'une vacance structurelle dans les villes est-allemandes et d'une crise des finances locales (Glock et Häußermann, 2004), développe un programme spécifique, *Stadtumbau Ost*, centré sur la démolition de vastes ensembles de logements vacants dans un objectif de retente des marchés immobiliers locaux. L'horizon de la croissance démographique semble s'éloigner pour ces villes, même si l'acceptation de la décroissance peut s'avérer ambiguë (Rink et al., 2011). L'objectif de ce programme est de « développer des approches cohérentes et globales pour résoudre le problème de la vacance des logements » tout en conservant des centres-villes attractifs et socialement mixtes (Glock et Häußermann, 2004 cité par Florentin et al., 2009). Les stratégies « habitat » adoptées visent avant tout la retente des marchés locaux et se

traduit par une action différenciée selon les tissus urbains. Les tissus urbains anciens semblent faire l'objet de démolitions de moindre ampleur, en raison d'une valorisation potentielle plus grande, comme l'atteste le cas de la ville de Halle où l'accent est mis davantage sur la réhabilitation que sur la démolition dans le quartier ancien. Seules les séquences les plus dégradées sont démolies. A l'inverse, les grands ensembles de la ville socialiste sont profondément restructurés et démolis (Rink et al., 2011). Dans ce cadre, les compagnies municipales d'habitat ainsi que les bailleurs sociaux privés sont mis fortement à contribution. D'un point de vue technique, ces stratégies urbaines visent à accroître les espaces verts, à réaliser un aménagement sommaire des friches et limiter les aspects visibles de la décroissance urbaine dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie et du cadre urbain. Il s'agit aussi de prendre en compte le nécessaire rétrécissement de certaines infrastructures urbaines tels que les réseaux divers (eau, gaz,…), les équipements urbains tels que les écoles et les transports publics (Zepf et al., 2008).

Outre ces exemples allemands, certaines collectivités américaines se sont engagées dans des stratégies d'encadrement du processus de décroissance urbaine. Youngstown (Ohio) et Flint (Michigan) forment des cas emblématiques de villes industrielles décroissantes mettant en œuvre des politiques d'encadrement de la décroissance urbaine. A Youngstown, l'encadrement de la décroissance urbaine se traduit par la mise en œuvre d'une stratégie de « smart shrinkage » ou de décroissance intelligente. Quatre axes stratégies sont retenus :

1. "Accepting that Youngstown is a smaller city: Youngstown's population has declined from 166,000 in 1960 to 82,000 today.
2. Defining Youngstown's role in the new regional economy: Steel is gone. Youngstown must support industries that drive today's and tomorrow's economy.
3. Improving Youngstown's image and enhancing quality of life: Make Youngstown a place where people want to live, work and play.
4. A call to action: an achievable and pratical action-oriented plan to make things happen (Youngstown 2010, 2004 cité par Schatz, 2008)"

D'un point de vue opérationnel, ce plan stratégique passe par le développement d'espaces verts, de trames vertes et douces, par la démolition du parc de logements anciens et vacants, par la consolidation des infrastructures urbaines existantes. Dans le cas de Flint (Alexander, 2004), appuyée par l'Etat du Michigan, une « banque foncière » (land bank), proche du fonctionnement des établissements publics fonciers français, intervient sur la ville de Flint pour acquérir des biens vacants dans le but de créer des espaces verts, de redensifier la ville et d'encourager le développement de la

propriété occupante. 6% de la ville de la ville a été racheté tandis que 30 000 m² ont été réhabilités dans le centre-ville. Là aussi, les actions sont centrées sur l'amélioration physique du cadre de vie.

Malgré l'acceptation de la décroissance comme un horizon viable, ces stratégies demeurent sujettes à critique. Centrées sur des aspects techniques, elles ne prennent pas assez en compte les défis sociaux posés par la décroissance urbaine. Ainsi, la pauvreté endémique de Youngstown n'apparaît pas comme une problématique et un enjeu de la stratégie retenue (Schatz, 2008). Dans le cas des villes est-allemandes engagées dans la politique du *Stadtumbau Ost*, leurs actions se focalisent sur la déconstruction de vastes ensembles de logements vacants ignorant l'attachement des habitants à leur logement et leur quartier ainsi que les liens de solidarités de la population locale face aux difficultés économiques (Florentin, 2010 ; Wiechmann et Pallagst, 2012). Les causes profondes de la décroissance démographique n'apparaissent pas prises en compte (Glock et Häußermann, 2004), limitant les possibilités de stabilisation sociale, économique et urbaine de ces territoires.

Si ces stratégies de décroissance apparaissent opposées dans les processus à conduire, il n'en reste pas moins que les fondements idéologiques de la politique semblent proches de l'entrepreneurialisme urbain. En effet, l'attention portée aux marchés immobiliers témoigne d'une inscription de la politique locale dans un cadre entrepreneurial. Comme l'indique M. Bernt (2009), le lancement de la politique de *Stadtumbau Ost* tient à une coalition d'acteurs privés (les compagnies immobilières de logements) et publics (les collectivités locales) dans la retente des marchés du logement et dans l'amélioration de la rentabilité foncière. La question de la valeur immobilière et foncière est au cœur du processus. Si dans la phase actuelle, il s'agit de mettre un terme au processus de dévalorisation immobilière, on peut se demander dans quelle mesure la retente n'a pas aussi à terme comme objectif l'attraction d'investisseurs et le retour à la croissance démographique. Les différenciations des stratégies urbaines entre les grands ensembles de la ville socialiste et les centres urbaines en semblent un indice, d'autant plus que les villes est-allemandes engagées dans ces stratégies connaissent de nouvelles phases de croissance concentrée dans les centres (Bontje, 2004 ; Buzar et al., 2007 ; Wiechmann, 2008). La vacance réduite permet un redressement des valeurs immobilières tandis que les centres urbains connaissent des phénomènes de gentrification (Harth et al., 1998 ; Rink et al., 2011).

2.1.2. Le retour à la croissance : la permanence de l'entrepreneurialisme

A ces stratégies spécifiques fondées sur l'acception de la décroissance urbaine, on constate, dans de très nombreux cas, la permanence des agendas urbains de croissance. Ils sont au cœur des politiques urbaines que ce soit à Détroit, Birmingham, Sheffield dans l'article d'A. Di Gaetano et de P. Lawless (1999a), à Lille (Cole et John, 1998), à Roubaix et Sheffield (Rousseau, 2008b), à Manchester

(Béal et Rousseau, 2008) et à Saint-Etienne (Dormois, 2008 ; Béal et al., 2010). Ils sont à ce point dominants qu'il apparaît difficile pour une collectivité locale et ses décideurs d'accepter un autre horizon possible, voire de reconnaître l'existence d'un processus de faible croissance (Leo et Anderson, 2006 ; Wilson et Wouters, 2003). Si les formes que prennent ces politiques publiques diffèrent d'un territoire à un autre, d'un pays à l'autre, la croissance économique demeure très souvent un horizon indépassable pour ces territoires. Leurs politiques urbaines continuent à s'intégrer dans le tournant entrepreneurial et néo-libéral. En effet, les politiques urbaines apparaissent centrées sur :

- Des projets de centre-ville (Manchester, Sheffield, Roubaix, Saint-Etienne);
- Des politiques d'image et évènementielles (Manchester, Lille) ;
- Des projets de développement économique par le développement de nouvelles zones d'activités ou de centre tertiaire (Lille, Détroit, Birmingham, Saint-Etienne).

Dans le domaine de l'habitat, les stratégies sont très largement empruntées au renouvellement urbain et cherchent aussi à attirer de nouveaux habitants issus des classes supérieures (Rousseau, 2008b ; 2010). Une politique de gentrification se met en œuvre dans les villes décroissantes, notamment après l'échec des autres stratégies d'accompagnement de la mutation capitaliste et d'attraction des entreprises. Ainsi, pour M. Rousseau (2008b, p. 78), « dans les villes où cette dernière option [l'attraction des entreprises] a échoué, il semble qu'il se développe désormais la tentation de diriger désormais l'urbanisme, le marketing territorial et les politiques culturelles vers l'objectif d'attirer et des individus et des groupes sociaux supposés pouvoir régénérer « la ville perdante » ». Tant à Roubaix qu'à Sheffield, des mêmes stratégies semblent se mettre en œuvre : la mobilisation de la culture, du patrimoine et d'une offre renouvelée et requalifiée de logements afin de « ré-imaginer un centre-ville pour les classes moyennes » (ibid., p. 86).

En cela, il semble que dans le domaine de l'habitat, un même système de politique publique se met en œuvre dans les villes décroissantes et dans les autres villes. Cependant, si des politiques urbaines sont développées en faveur de la gentrification, on constate aussi l'existence de politiques publiques hétérogènes, intermédiaires, comme dans la banlieue rouge (Raad, 2009 ; Bacqué et Fol, 2009 ; Bacqué et Fol, 1997) ou à Saint-Etienne (Morel-Journel et Sala-Pala, 2012). Dans le cas de la banlieue rouge, on constate une coexistence de différentes stratégies urbaines : si des politiques publiques en faveur de la gentrification se mettent en œuvre, elles sont ambiguës, non valorisées par les élites locales et contrebalancées par l'existence de politiques sociales très importantes. Dans le cas de Saint-Denis, étudié par S. Fol et M-H. Bacqué (1997) et L. Raad (2009), on constate une volonté de mener de concert une politique sociale du logement et une politique de gentrification. Ce double

objectif est cristallisé autour du concept de mixité sociale qui devient un « idéal », « qui permettrait d'améliorer le sort des populations pauvres » (Raad, 2009, p. 9). Cependant, la quête de cet idéal est difficile à mener et peut conduire aux mêmes résultats que des politiques revendiquant ouvertement un processus de gentrification, notamment lorsque des tensions très fortes s'accroissent sur les marchés locaux du logement. Dans le cas stéphanois, cette homogénéité est aussi battue en brèche dans la mesure où trois catégories d'attractivité résidentielle paraissent se mettre en œuvre : celle des quartiers développés dans le cadre du projet urbain « Saint-Etienne 2015 » où la gentrification est assumée, notamment en direction des cadres et des étudiants, celle des quartiers anciens où il s'agit d'ancrer les jeunes familles de classes moyennes et celle des quartiers de logements sociaux où il s'agit de rénover, réduire la vacance, tout en préservant le caractère populaire (Morel-Journel et Sala-Pala, 2012).

Cependant, la mixité sociale est d'autant plus problématique à atteindre que les contrastes sociaux et la paupérisation y sont massifs et accentués. Ainsi, les effets sociaux, démographiques et urbains des politiques menées à Liverpool témoignent d'un accroissement des contrastes sociaux (Couch et al., 2009). La stratégie de croissance démographique par le développement de l'habitat neuf permet à certains quartiers, les plus centraux, de renouer avec la croissance tandis qu'à un niveau macro-territorial, la ville continue de perdre des habitants. En outre, les habitants vivant dans ces quartiers de réurbanisation présentent un profil socio-démographique très différent du reste de la ville : ce sont des jeunes étudiants ou jeunes couples sans enfants dont le parcours résidentiel n'est pas stabilisé. Les familles sont absentes de ces nouveaux quartiers parce que les logements développés ne sont pas accessibles financièrement à ces ménages. Les marchés immobiliers, liés au développement du marché neuf, se segmentent et se spécialisent, tout en augmentant les différenciations intra-urbaines. En effet, les marchés centraux sont quasi-exclusivement composés d'appartements neufs et coûteux tandis que les maisons anciennes dominent dans les quartiers anciens péricentraux. Les effets de la récente récession des prix immobiliers se traduisent par une légère décroissance des prix dans les quartiers anciens péricentraux, tandis que la hausse se poursuit dans le centre-ville, tirée par des programmes immobiliers neufs et luxueux. Il se traduit donc une réurbanisation sélective du centre-ville de Liverpool, tournée vers l'accueil de ménages jeunes et aisés. On trouve ici des filiations avec la notion de « gentrification marginale » ou « locative » que développe M. Van Crickengen (2003 ; 2008) à propos de Bruxelles. Cette forme de gentrification se traduit par l'arrivée de jeunes ménages et d'étudiants dans le centre, dans des logements neufs et/ou anciens marqués par un statut locatif privé. Elle induit une transformation des usages tout aussi forte que la forme la plus aboutie de gentrification, avec un changement commercial et un changement social particulier. Ainsi, les stratégies « habitat » adoptées dans le cas britannique,

fondées sur la réurbanisation et le renouvellement urbain, se traduisent par des risques accrus d'éviction des catégories populaires mais aussi par un accroissement des différenciations socio-spatiales intra-urbaines dans lequel des espaces en croissance se juxtaposent à des aires en profond déclin.

Ainsi, les stratégies « habitat » des villes décroissantes demeurent marquées par les fondements idéologiques de l'entrepreneurialisme et semblent produire une accentuation des différenciations sociales et territoriales, questionnant la cohésion des villes en décroissance dont nous soulignions la fragilité. Cependant, on constate malgré tout des inflexions par rapport au modèle, notamment en mobilisant et en acceptant la décroissance, ou en offrant des agendas urbains parfois plus hétérogènes. Dans quelle mesure ces inflexions existent dans le domaine de la gouvernance locale ? Assiste-t-on à une ouverture massive aux partenariats avec les acteurs privés ?

2.2. Gouvernance des villes en décroissance : l'émergence des coalitions subventionnées

La conduite des agendas urbains des villes en décroissance présente des spécificités affirmées. Si, dans de nombreux cas, elle s'effectue selon un modèle général proche de celui des autres villes occidentales (2.2.1.), elle apparaît marquée par de nouvelles formes de gouvernance (2.2.2.), et notamment l'émergence de coalitions subventionnées (Bernt, 2009), notamment dans lorsque les politiques conduites s'effectuent en ayant recours aux crédits étatiques.

2.2.1. La permanence d'une gouvernance ouverte aux acteurs privés

Selon certaines recherches internationales, la gouvernance dans les villes décroissantes ne diffère peu ou pas de celles des autres villes occidentales. Dans les typologies des structures de gouvernance, les acteurs locaux s'engagent dans des modes de gouvernance managériaux, corporatistes et clientélistes dont les configurations sont étroitement liées aux figures politiques locales et aux contextes institutionnels nationaux. Par exemple, dans le cas de Détroit (Lawless et Di Gaetano, 1999), le mode de gouvernance qui prévaut de 1980 à 1993 s'avère corporatiste et clientéliste en raison de la présence Coleman Young à la mairie de Détroit. Elu en 1973, Coleman Young est le premier maire afro-américain de l'histoire des Etats-Unis. Dans un cadre de tensions raciales exacerbées, marquées par les violentes émeutes raciales de 1967, les politiques menées par Coleman Young sont tournées vers une politique extrêmement forte d'*affirmative action* en faveur des Afro-américains dans l'administration locale. Cette politique clientéliste provoque de profonds soupçons de corruption au sujet du maire tandis que l'administration locale est condamnée sur de nombreux contrats. Cependant, ce régime clientéliste se mêle à un agenda urbain tourné vers la croissance économique et le renouvellement du centre-ville avec la création du Renaissance Center

sur le waterfront de la ville ou la création d'une nouvelle usine General Motors. Cet agenda urbain se met en œuvre en étant très ouvert aux entreprises locales et plus particulièrement aux grandes entreprises automobiles fondant la puissance économique de la ville.

2.2.2. Les coalitions subventionnées : une nouvelle approche de la gouvernance des villes en décroissance urbaine

Cependant, l'actualité renouvelée sur le processus de décroissance urbaine permet de réinterroger différemment la question de la gouvernance urbaine dans ces territoires. En effet, l'article de M. Bernt (2009) offre des perspectives intéressantes quant à la lecture des modes de gouvernance de la décroissance urbaine. Fondée sur des villes d'ex-Allemagne de l'Est, son étude révèle l'absence de partenaires privés importants au niveau local. Cette absence encourage tant les acteurs publics que les acteurs privés à rechercher des partenaires, mais surtout des financeurs, au niveau supra-local. Il se met alors en place une coalition subventionnée ou *grant coalition*.

Elle se développe grâce à l'existence d'outils nationaux, des programmes nationaux venant subventionner les territoires les plus en difficultés économiquement, urbanistiquement et/ ou socialement. A cet égard, dans le contexte de l'article de M. Bernt, cette coalition subventionnée se développe dans le cadre du programme fédéral allemand *Stadtumbau Ost*. Cette politique fédérale est née du lobbying de la part d'instances locales (villes ou länder) et de compagnies privées ou municipales de logement. Son objet est déterminé par ce lobbying : la réduction de la vacance et retente des marchés immobiliers locaux. Elle développe un ensemble de normes conditionnant l'accès à ses ressources. Cet accès est lié au développement de partenariats public-privé et au développement de projets urbains validés par les villes et les bailleurs. Dans ce cadre, les instances locales, afin de maximiser l'accès aux ressources, ont cherché à répondre aux conditions de financements de cette politique. Les partenariats mis en œuvre se sont avérés réels mais instables au-delà du temps de la politique fédérale, les projets urbains ont répondu à l'enjeu de réduction de la vacance sans pour autant prendre en compte certaines critiques sur les dommages qu'ils portaient au paysage urbain. Ces limites et ces critiques sont liées au caractère descendant de cette politique publique fédérale, à une certaine inadaptation aux contextes locaux et à un certain opportunisme de la part des instances locales. En effet, cette politique a été vue comme un moyen de répondre à certains impacts du processus de décroissance urbaine sans en interroger le caractère multidimensionnel.

D'autre part, cette analyse ouvre un champ de questionnements intéressants pour la lecture des modes de gouvernance dans les villes en décroissance urbaine. En effet, si l'agenda urbain est dominé par des questions de renouvellement urbain, de croissance économique, on peut se

demander dans quelle mesure ces agendas urbains sont nourris, nés, liés à des politiques nationales qui viennent cadrer et financer des projets locaux.

Cette question a été au cœur d'un des développements du programme de recherche « Shrink Smart » (Rink et al., 2009) sur des villes européennes du Royaume-Uni, d'Allemagne, d'Italie, de Pologne, de Roumanie et d'Ukraine connaissant un processus de décroissance urbaine. A partir du travail de M. Bernt, ce groupe de recherche pose deux hypothèses principales :

1/ "Shrinking cities are characterised by a lack of capacities (financial, institutional etc.) and, at the same time, are burdened by a number of serious problems (in different fields such as housing, infrastructure, employment etc.). This leads to an increasing dependence on external resources that enable local actors to cope with the problems. The resources can either stem from the market (private investment) or from the government (public money). As a consequence, strategic decisions (of urban actors) are especially dependent on these financial resources and related requirements. This leads to dependent, contradictory and instable governance arrangements in which local decisions are highly dependent on shifts in external frameworks (i.e. the cities are highly vulnerable due to changing circumstances such as financial, economic etc.)." (Rink et al., 2009, p.5)

2/ "The arrangements/modes of urban governance under the condition of urban shrinkage are characterised by an incoherence due to the fact that they follow two contradictory 'poles': the 'entrepreneurial city' and 'logics of bureaucracy'. Thus urban policy is oriented only partly towards the real existing problems. This leads to a rather inconsistent urban policy that can hardly cope with or may even reinforce the problems caused by urban shrinkage. As a result, coherent approaches that enable the cities to deal with the challenges of urban shrinkage strategically are made particularly difficult and are, in reality, hard to achieve." (Rink et al., 2009, p.6)

Les conclusions de leur recherche apportent plusieurs réponses venant confirmer et approfondir les éclairages de M. Bernt (2009) sur la gouvernance dans les villes en décroissance. Ainsi, à travers les différents cas européens étudiés, ils soulignent tous l'absence ou le manque de ressources financières auxquelles font face les villes en décroissance. Dès lors, ces villes mettent en œuvre, lorsque des politiques publiques nationales existent, des coalitions subventionnées afin d'obtenir des fonds publics. Ces coalitions ont été révélées dans les cas est-allemands [Halle et Leipzig (Rink, 2011)] et anglais [Liverpool (Couch, 2011)] dans lesquels les collectivités locales ont recomposé leurs agendas urbains et ont mis en œuvre des projets et des partenariats dédiés afin de profiter des subventions des programmes *Stadtumbau Ost* et *Housing Renewal Market Pathfinder*. Les villes décroissantes connaissent donc bien une dépendance aux ressources financières extérieures.

Cependant, les auteurs considèrent qu'il n'existe pas forcément une absence de capacités techniques et politiques puisqu'au contraire ces collectivités ont fait preuve de réactivité et de pragmatisme afin d'obtenir ces financements. Cette forte flexibilité des collectivités locales témoigne du fait que le système de gouvernance territoriale est avant tout lié par la subvention, son obtention et son maintien. Au-delà, elle les laisse dans une situation de dépendance aux changements de politiques publiques réalisés à un échelon supra-local comme en témoigne le cas de Liverpool où le changement de majorité au niveau national a profondément remis en cause les modes d'intervention du gouvernement dans les territoires les plus en difficultés. Ainsi, si les objectifs et le mode de gouvernance des projets sont proches d'un système entrepreneurial, cette instabilité des agendas urbains et des arrangements locaux témoigne du poids des logiques bureaucratiques dans la constitution des agendas et des politiques locaux.

Cette approche de la gouvernance dans les villes en décroissance nous apparaît enrichissante et ouvre un ensemble de questions pour conduire notre recherche sur nos trois cas français. En effet, les lectures institutionnelles des arrangements locaux sous la forme des régimes urbains et des coalitions de croissance sont sujettes à débats dans les villes françaises. Les coalitions de croissance semblent se former plus facilement dans les pays anglo-saxons où la place des gouvernements nationaux a été réduite (Jouve, 2002 ; Le Galès, 1995). Si ce mode de lecture institutionnelle au sujet des villes françaises offre des possibilités intéressantes de lectures des politiques publiques urbaines, nombreux sont les auteurs à souligner la fragilité des régimes urbains, des coalitions dans les villes françaises, voire leur hétérogénéité. Ainsi, l'analyse de la gouvernance de la ville de Saint-Etienne, révèle le poids de l'Etat dans la réalisation des politiques locales (Dormois, 2008 ; Béal et al., 2010). L'Etat joue un rôle essentiel pour la Ville de Saint-Etienne en raison de ses capacités d'expertise, de ses capacités financières mais aussi parce que le partenariat avec le tissu économique local est difficile, voire inexistant. En effet, la sphère économique stéphanoise apparaît, sur le long terme, comme désengagée du devenir de Saint-Etienne et considère qu'elle n'a pas à intervenir dans ce champ dévolu aux instances municipales, tout du moins jusqu'au milieu des années 2000.

Si le mode de gouvernance locale stéphanoise apparaît en recomposition, R. Dormois (2008) souligne l'existence de deux coalitions au sein de Saint-Etienne, l'une uniquement publique dont le champ d'action est centré sur le renouvellement urbain, tandis que la seconde, en formation, s'avère plus ouverte aux intérêts économiques, notamment dans le domaine du design et de l'émergence d'un pôle tertiaire autour de la gare. Ce poids de la puissance publique dans une partie du régime urbain stéphanois nous amène à poser cette question : dans quelle mesure les formes et les contenus des agendas urbains en faveur du renouvellement urbain ainsi que des modes de gouvernance ouverts

aux acteurs privés présents sont-ils issus de normes, de concepts issus de partenaires publics d'un niveau supérieur (Etat, région, agence) ?

2.3. Des politiques françaises propres à renforcer une coalition subventionnée dominée par les acteurs publics ?

Ces questions sont d'autant plus essentielles que les trois collectivités locales étudiées sont engagées dans la « Politique de la Ville », politique nationale de corrections des inégalités socio-territoriales. Depuis la fin des années 1990, deux programmes nationaux ont été développés : les Grands Projets de Ville (GPV) et les Projets de Rénovation Urbaine (PRU). Pour les premiers, l'action publique doit « contribuer à rattraper les retards et réduire les écarts par rapport au reste de l'agglomération qui pèsent sur les quartiers. » (DIV, 2000). Pour les seconds, il s'agit de « restructurer dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible » en vue « de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires » (Loi n°2003-710, arts 1 et 6 instituant le Programme National de Rénovation Urbaine ou PNRU).

En termes urbains, les axes programmatiques des deux politiques ne diffèrent que faiblement. L'action urbaine est au cœur du processus. Les deux politiques visent à améliorer les conditions de vie des habitants, à transformer l'image des quartiers à travers une diversification de l'offre de logements et une action urbaine qualifiante visant la valorisation économique des quartiers (CIV, 1999 ; Loi 2003-710, 2003).

Au-delà de cet aspect, les deux procédures diffèrent très nettement (Epstein, 2005a ; 2005b). Les GPV formaient des projets de territoires associant volet urbain et volet social. Ils étaient négociés dans un cadre décentralisé et déconcentré, intégrés dans une pyramide de contractualisation. Leur contenu variait d'un territoire à l'autre puisque les axes programmatiques du projet étaient négociables par les collectivités. Les territoires éligibles formaient un ensemble composite, que ce soient des quartiers de grands ensembles de logements sociaux, des centres anciens, de grandes copropriétés ou encore des quartiers marqués par des coupures urbaines et des problèmes d'enclavement. Les contenus des projets urbains étaient, de ce fait, divers. Enfin, le pilotage était avant tout intercommunal et réalisé par une structure ad hoc, un Groupement d'Intérêt Public (GIP).

A l'inverse, le PNRU dissocie le volet social et le volet urbain, mettant un terme au caractère intégré de la « Politique de la Ville ». Cette dissociation est entérinée depuis l'émergence de l'Agence Nationale de la Cohésion Sociale et de l'Egalité des Chances (ACSé) et des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS). Le PNRU est fondé sur une géographie prioritaire plutôt rigide : son action est centrée sur les Zones Urbaines Sensibles et plus particulièrement les grands ensembles de

logements sociaux puisque l'objet du PNRU vise la démolition-reconstruction de 200 000 logements sociaux et la résidentialisation de 200 000 logements sociaux. Les projets de rénovation urbaine sont négociés directement avec l'ANRU. En termes de contractualisation, l'Etat déconcentré agit sur mandat de l'ANRU, sans marges de manœuvres. Il sélectionne les projets à partir des normes strictes aux prismes desquelles les projets sont analysés. Ces normes sont diverses et concernent tous les aspects du projet. Elles touchent la programmation de logements, l'obligation de démolition de grands ensembles de logements sociaux, les obligations de relogements, les modalités de pilotage avec la désignation stricte de la commune comme porteuse du projet et le développement du concept « d'ordonnancement, pilotage, coordination» (OPC). L'ensemble de ces normes forme des obligations permettant l'obtention de subventions de la part de l'ANRU.

Cette transformation de l'action urbaine de la « Politique de la Ville » constitue un passage d'une politique des villes à une politique nationale de la ville où la contractualisation est étroitement encadrée par l'Etat central qui tend, à travers des normes, à s'imposer dans le gouvernement des territoires. C'est ce que R. Epstein (2005a) appelle le « gouverner à distance des territoires ». Ce « gouverner à distance » induit un contrôle très étroit des objectifs ainsi que des orientations politiques poursuivis par les collectivités locales, notamment à travers la logique de l'appel à projet.

Selon R. Epstein, la logique de l'appel à projet est une restauration du pouvoir de l'Etat car elle lui permet de contrôler les territoires par sa capacité de sélection qui, dans un cadre de concurrence exacerbée d'accès aux financements publics, oblige les collectivités locales à se conformer tant aux objectifs qu'aux modalités d'action publique édictée par l'Etat et ses agences. Cette conformité est d'autant plus forte que l'absence de sélection d'un projet pour une collectivité locale aboutit à une baisse drastique des financements et un retour au droit commun.

Cependant, malgré le caractère potentiellement coercitif de l'action publique, les instruments développés par l'ANRU restent conventionnels et incitatifs (Lascoumes et Le Galès, 2004), dans le sens où l'Etat cherche à mobiliser les collectivités locales autour de ses propres objectifs, de les y faire adhérer à travers le conditionnement des financements. Ainsi, le Programme National de Rénovation Urbaine se traduit par la création de nouveaux instruments d'action publique (Lascoumes et Le Galès, 2004) que les collectivités locales se doivent de mettre en œuvre si elles souhaitent obtenir le maximum de financements publics. Dans le domaine de l'habitat, on peut identifier plusieurs types d'instruments :

- les critères d'éligibilité du projet, permettant de vérifier la conformité du projet avec les objectifs généraux de l'ANRU et obligeant la mise en œuvre d'axes stratégiques par les collectivités locales ;

- les règles de financements des opérations, venant renforcer le contrôle et la réalisation des objectifs poursuivis par l'ANRU.

Ces règles touchent l'ensemble des thématiques du projet comme la gouvernance, la politique de l'habitat, les stratégies d'aménagement à retenir. Afin d'illustrer notre propos, nous donnons deux exemples d'instruments de l'ANRU pour encadrer la définition des projets « habitat » des collectivités locales.

Le premier est un critère d'appréciation du projet qui institue l'obligation pour les collectivités locales de mettre en œuvre une stratégie de mixité sociale « à rebours » (Kirzsbaum, 2009 ; Saint-Macary, 2011), c'est-à-dire la déconcentration territoriale des populations modestes et la favorisation de l'entrée de nouveaux ménages, plus aisés, dans les sites d'interventions. Cette stratégie est appelée la « diversification de l'offre de logements ». Elle est définie comme :

« l'outil principal d'amélioration de la mixité sociale lorsqu'elle redonne au quartier une réelle attractivité pour des catégories de populations différentes. Elle est évaluée par :

- *l'évolution des proportions de logements répartis par statut (accession à la propriété, locatif libre, intermédiaire, locatif social, voire de propriétaires, dans le site d'intervention ;*
- *la proportion de l'action dans l'ensemble des interventions du projet sur l'habitat ;*
- *l'évolution de la typologie des bâtiments et des logements sur le site d'intervention.* (ANRU, 2007a, p. 24)*»*

Le second exemple est formé par les règles de financement de la reconstitution de l'offre de logements démolis. L'ANRU, à travers les règles d'octroi des financements, impose aux collectivités locales ou partenaires engagés une adhésion et un respect strict de certaines normes. Ainsi, les logements reconstitués financés par un prêt spécifique garanti par l'Etat (Prêt Locatif d'Usage Social Construits-Démolis ou PLUS-CD) sont conditionnés de la manière suivante :

« L'octroi de subvention PLUS-CD est conditionné à l'engagement par les bailleurs sociaux :

- *de reloger un nombre de ménages, au moins égal à 50 % des logements financés en PLUS-CD, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans à la date de relogement ;*
- *de limiter le niveau des loyers à 90 % du plafond de loyer PLUS pour 50 % de la production de logement PLUS-CD subventionnée par l'agence à un taux de 17 % et pour 100 % de la production de logement PLUS-CD subventionnée par l'agence à un taux de 22 % ;*

– *de limiter l'utilisation des marges départementales pour l'établissement du plafond de loyer aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges des locataires (chauffage économique avec label HPE ou THPE) et à l'installation d'ascenseur.* (ANRU, 2007a, p.5)*»*

Outre ce conditionnement, l'ensemble des subventions est étroitement conditionné à la tenue d'objectifs de performance dans la réussite du relogement.

« L'octroi de subvention est conditionné par l'engagement des bailleurs sociaux à assurer aux ménages directement concernés par la démolition des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site. Il s'agit pour cela :

– *pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI), et pour un logement de surface égale, d'offrir un reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;*
– *pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;*
– *pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leur ressources. (*ANRU, 2007a, p.6) »

A travers ces deux exemples d'instruments de l'action publique, on constate que la politique conduite par les collectivités locales se trouve étroitement bornée dans ses modalités d'approche de la question sociale et urbaine touchant leur territoire. Les critères d'appréciation du projet forment un corpus d'objectifs relativement souples dans leur interprétation mais rendus nécessaires, cadrant ainsi les objectifs et les objets du projet. Ces critères d'attribution viennent dépolitiser la question de la mixité sociale « à rebours » en faisant en sorte qu'elle devienne un objet consensuel puisqu'acceptée et mise en œuvre par les collectivités locales. Les règles d'octroi des subventions viennent les renforcer en leur adjoignant des objectifs de performance. Ces objectifs de performance, par leur rigidité et les risques financiers y afférant, aboutissent potentiellement à sur-concentration des dispositifs locaux de conduite du projet sur certains angles du projet, sans questionner la réussite du projet global.

Ainsi, les outils du renouvellement de l'habitat ancien apparaissent cadrer étroitement l'action des collectivités locales, d'autant plus fortement lorsqu'ils sont utilisés dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine. Il s'agit, dans notre recherche, de mesurer et comprendre les marges de manœuvres locales des collectivités locales dans la mise en œuvre de ces outils afin de les faire concorder avec leurs problématiques territoriales spécifiques. Cette question de l'adaptation locale des outils nationaux du renouvellement urbain est d'autant plus essentielle que les villes décroissantes font face à une potentielle dépendance financière et technique les amenant à se conformer étroitement aux objectifs nationaux.

3. Comparer et rendre compte des stratégies « habitat »

Au regard de cette revue de littérature, deux traits saillants apparaissent concernant les villes décroissantes :

- Elles font face à de faibles marges de manœuvres financières, nécessitant, la plupart du temps, de mettre en œuvre des coalitions subventionnées, pour obtenir des fonds leur permettant de développer des projets urbains et des stratégies locales de lutte contre le processus de décroissance urbaine ;
- Les collectivités locales françaises ont des marges de manœuvres d'autant plus réduite que l'Etat y est fort, tant à travers le cadrage des outils que dans les logiques d'interventions qu'il entend poursuivre dans ces programmes nationaux.

En outre, les stratégies « habitat » adoptées par les villes décroissantes au niveau international semblent être à la croisée des chemins. Deux axes tendent à se détacher :

- d'un côté, des politiques ayant des rapports différents au concept de croissance, tout en restant ancrées dans les fondements idéologiques de l'entrepreneurialisme ;
- de l'autre, des politiques de croissance, explicitement tournées vers l'attractivité et la gentrification.

Dans ce cadre, deux questions orientent notre réflexion sur les stratégies « habitat » conduites par les Villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne :

- quels sont leurs rapports à la croissance et comment abordent-elles la décroissance urbaine ?
- quelles sont les marges de manœuvres des collectivités locales françaises pour faire émerger des stratégies locales dans le cas de coalitions subventionnées ?
- quels peuvent être les résultats de ces stratégies ?

Afin de répondre à cette question, la méthodologie adoptée est issue des contraintes posées par le contexte de la recherche et par un souci comparatif. Nous présenterons d'abord nos grilles de lecture des stratégies « habitat » (3.1.) puis notre méthode d'analyse des résultats de ces stratégies (3.2.).

3.1. La construction d'une grille de lecture des stratégies « habitat »

Afin de répondre aux questions posées sur les stratégies « habitat », nous entreprenons une démarche similaire de celle développée par le groupe de recherche « Shrink Smart ». La méthode de collecte des informations s'est construite selon un processus itératif d'apprentissage et de renoncements liés aux conditions de réalisation de la thèse (cf. préambule).

La comparaison s'est fondée sur une analyse des documents transmis par les services lors des semaines de terrains mais aussi en libre accès au sein des Agences d'urbanisme locales. Plutôt qu'une analyse des pratiques et des représentations acteurs, le travail ici conduit est fondé sur l'écrit, à la manière d'une démarche historique. L'éventail des documents, ainsi que les entretiens informels conduits, permet de couvrir plus de dix ans de politiques urbaines (1999-2012). Cette analyse documentaire a été croisée avec différentes phases de terrains où de multiples acteurs ont été rencontrés (annexe 5) sans pour autant que des entretiens semi-directifs aient été réalisés ou exploités.

Les différentes orientations de notre recherche comparative se fondent sur trois principaux axes :

- Les acteurs-clefs, les formes de la gouvernance locale (coopération, coalition, types de relations,…) ainsi que les ressources mobilisées, tant d'un point technique que financière, en regardant notamment l'éventuelle dépendance des collectivités locales ;
- Les objectifs politiques retenus (croissance, décroissance intelligente, mixité sociale, diversification sociale) et leurs justifications (récit et problématisation) pour comprendre l'empreinte du processus de décroissance urbaine dans la formalisation des politiques locales;
- Les outils mobilisés pour la mise en œuvre des objectifs retenus, notamment pour mesurer la conformité ou au contraire l'adaptation des outils nationaux du renouvellement de l'habitat ancien aux contextes locaux ainsi que la congruence des outils de planification.

Plusieurs outils ont été développés pour conduire cette comparaison. Pour l'analyse des outils de politiques publiques, une première grille comparative a été développée, permettant de voir les types d'objectifs poursuivis par les collectivités locales.

Figure 41 : Grille d'analyse des outils et des objectifs des politiques publiques

	Mulhouse	Roubaix	Saint-Etienne
Reconnaissance d'un processus de décroissance			
Enonciation d'un enjeu d'attractivité résidentielle			
a/ lien avec des déséquilibres sociaux			
b/ lien avec la perte d'habitants			
Stratégie entreprise			
a/ de décroissance			
b/ de retour à la croissance			
Outils de mises en œuvre			
1 - OPAH-RU			
2 - Ciblage des subventions			
3 - ORI			
4 - AMVAP			
5 - Opérations d'aménagements			
sur la desserte			
sur la voirie et les espaces publics			
sur la mise en valeur paysagère			
intégration dans une démarche de projet urbain			
6 - Existence d'une programmation particulière			
7 - Définition d'une production neuve			
8 - Action massive de démolition du parc ancien obsolète			
Autres actions			
1 - Politique culturelle et patrimoniale			
2 - Politique d'image			
3 - Développement commercial			
Coexistence d'autres stratégies en direction des populations locales dans le projet en quartier ancien			
1 - Action coercitive de lutte contre l'insalubrité			
2 - Action visant à conforter l'occupation sociale du parc privé			
3 - Action en faveur de l'amélioration des parcours résidentiels			
4 - Action en faveur du développement d'une mixité sociale dans les espaces valorisés			

Pour l'analyse du système de gouvernance actuellement mis en place dans le cœur des projets urbains des collectivités locales, nous avons développé une grille d'analyse des acteurs du projet et une matrice des liens existants entre les acteurs engagés.

Figure 42 : Grille et matrice d'analyse des acteurs de la gouvernance

Acteurs	Types de structures											Comment se finance-t-il ?						Fonction dans le projet								Mode d'investissement dans le projet									
	Publique					Para-publique		Privée																										
	Etat	Etablissement public à caractère industriel et commercial	Collectivité locale	Groupement d'intérêt public	Société Publique Locale d'aménagement	Société d'économie mixte	Office public de l'habitat	Entreprise sociale de l'habitat	Promoteur-constructeur	Association	Propriétaires	Impôts et taxes	Dotation de l'Etat	Subventions provenant de la sphère publique	Prêt de la CDC	Actionnariat	Fond propre	Prêt	Financement	Tiers financement	Contrôle/Evaluation	Pilotage politique	Pilotage technique	Concédant	Concessionnaire	Maîtrise d'ouvrage	Subventions d'ingénierie	Subventions d'aménagement	Subventions "habitat"	Prêts aménagement	Prêts "habitat"	Accompagnement social	Etudes	Acquisition foncière	Aménagement espaces publics	Equipements publics	Logements

Roubaix	Etat	ANRU	ANAH	Caisse des Dépôts et des Consignations	Ville de Roubaix	Lille Métropole Communauté Urbaine	Département du Nord	Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais	GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine	SEM Ville Renouvelée	Lille Métropole Habitat	Partenord Habitat	Vilogia	PACT Métropole Nord	Société Régionale des Cités Jardins	Propriétaires	Relogés	Habitants
Etat																		
ANRU																		
ANAH																		
Caisse des Dépôts et des Consignations																		
Ville de Roubaix																		
Lille Métropole Communauté Urbaine																		
Département du Nord																		
Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais																		
GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine																		
SEM Ville Renouvelée																		
Lille Métropole Habitat																		
Partenord Habitat																		
Vilogia																		
PACT Métropole Nord																		
Société Régionale des Cités Jardins																		
Propriétaires																		
Relogés																		
Habitants																		

Acteurs engagés
- L'Etat et ses opérateurs
- Collectivités locales
- Sphère para-publique
- Office publique de l'Habitat
- Entreprise sociale de l'habitat et apparentée
- Acteurs privés du logement
- Habitants

Liens financiers
- Subventionnement
- Actionnariat
- Prêts

Liens d'aménagement
- Lien de commercialisation
- Lien de coercition, d'acquisition, de revente, d'accompagnement

Liens de pilotage, suivi, contrôle
- Pilotage politique
- Pilotage technique
- Lien de contrôle règlementaire

Liens avec les habitants
- Relogements, accompagnement social
- Concertation, information

Types de contrats régissant les liens
- Convention financière de l'ANRU
- Concession d'aménagement
- Délégation des aides à la pierre

Source : Y. MIOT, 2012

Face à dix ans d'action publique, il nous semble nécessaire aussi de rendre compte des évolutions temporelles du système de gouvernance et des projets. Pour ce faire, nous avons réalisé une grille d'analyse chronologique du projet.

Figure 43 : Grille d'analyse chronologique des politiques publiques

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Politique publique	Politique urbaine													
	Politique sociale													
Outils														
Acteurs principaux intégrés à la gouvernance	Etat													
	Etat déconcentré													
	Collectivités													
	Para-publics													
	Bailleurs													
Territoires d'interventions														

Source : Y. MIOT, 2012

Ces différents outils doivent nous permettre de mettre en exergue les convergences et les différences des politiques publiques conduites dans les trois villes et répondre aux différentes hypothèses de recherche.

3.2. Analyser les résultats des politiques publiques : approcher la gentrification

Le dernier temps de la recherche est centré sur l'analyse des résultats des politiques publiques entreprises. Ce temps n'est pas une démarche d'évaluation des politiques publiques (Perret, 2008 ; Baslé et Guignard-Hamon, 2001). Il s'agit d'une démarche itérative de mesure des évolutions sociales et urbaines des territoires au cours des dix dernières années. Les effets directs des stratégies entreprises ne sont donc pas à proprement mesurer. Il s'agit plutôt de voir dans quelle mesure les stratégies d'attractivité résidentielle entreprises par les collectivités tendent à réduire les effets de de la décroissance démographique et atteignent leur objectif de diversification sociale. Afin

de répondre à cette question, nous proposons une approche fondée à partir du concept de gentrification en ce qu'il permet d'analyser les processus d'entrées de ménages socialement plus favorisés dans les quartiers populaires.

La difficulté de notre approche réside dans le fait que les quartiers ciblés par les politiques publiques forment des quartiers très massivement populaires, très précarisés et parfois apparaissant comme des centralités immigrées. Dans ce cadre, la politique publique étudiée intervient dans un objectif d'engendrement du processus de gentrification, de lancement d'une phase pionnière. Il s'agit donc de déceler les indices d'un processus de gentrification dans ces quartiers.

A cet effet, nous proposons une démarche en trois temps fondée sur :

- **L'analyse des transformations urbaines** à travers des phases de travail de terrain et le croisement avec des données des opérateurs et des agences d'urbanisme pour comprendre les modes de valorisation des quartiers. Elles sont croisées avec une analyse de données du recensement général de la population entre 1999 et 2008 afin de mettre en exergue l'évolution des statuts d'occupation, le niveau d'inconfort et l'évolution de la taille des logements ;

Figure 44 : Données utilisées pour analyser les évolutions urbaines

Indicateurs de transformations urbaines		
Indicateurs	Sources	Années
Taux de logements en propriété occupante	Recensement général de la population	1999 et 2008
Taux de logements en locatif privé	Recensement général de la population	1999 et 2008
Taux de logements en locatif social	Recensement général de la population	1999 et 2008
Taux d'inconfort	Recensement général de la population	1999 et 2008
Evolution de la taille des logements	Recensement général de la population	1999 et 2008

- **L'analyse des évolutions sociales et démographiques** fondée sur une analyse des résultats des recensements généraux de la population des IRIS 2000 depuis 1999. Il s'agit de voir les évolutions du poids des différentes PCS, des conditions d'accès à l'emploi et des revenus.

Figure 45 : Données utilisées pour l'analyse des évolutions sociales

Indicateurs de transformations sociales		
Indicateurs	Sources	Années
Revenus du premier décile	Revenus fiscaux des ménages	2001 et 2009
Revenus du dernier décile	Revenus fiscaux des ménages	2001 et 2009
Revenus de la médiane	Revenus fiscaux des ménages	2001 et 2009
Coefficient de Gini	Revenus fiscaux des ménages	2001 et 2009
Taux de PCS supérieures	Recensement général de la population	1999 et 2008
Taux de PCS populaires	Recensement général de la population	1999 et 2008
Taux de chômeurs	Recensement général de la population	1999 et 2008
Taux d'inactifs	Recensement général de la population	1999 et 2008

- **L'analyse des dynamiques de peuplement dans le cours du projet** à travers une approche des parcs des logements et des mobilités résidentielles. Il s'agit notamment de mesurer l'existence d'un éventuel regain d'attractivité des quartiers.

Figure 46 : Données utilisées pour l'analyse de la dynamique de peuplement

Indicateurs de la dynamique de peuplement		
Indicateurs	Sources	Années
Taux de croissance de la population	Recensement général de la population	1999 et 2008
Part des nouveaux arrivants de moins de 5 ans venant d'une commune extérieure	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des nouveaux arrivants de moins de 5 ans venant de Mulhouse	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des actifs dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des chômeurs dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des étudiants dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des familles bi-actives dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des propriétaires occupants dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des locataires du parc privé dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008
Part des locataires du parc social dans les nouveaux arrivants	Fichier "Individus" Logements	2008

Ces données seront analysées au regard des évolutions générales de la ville. Il s'agit de voir dans quelle mesure les écarts à la moyenne communale se renforcent ou se réduisent. Nous utiliserons, dans ce cadre, l'analyse par indice de spécialisation.

Chapitre 6 – Mulhouse ou l'attractivité résidentielle comme quête de diversification sociale

> « Le type préféré qui a conservé le nom de *type mulhousien* réunit les maisons par groupe de quatre, au milieu d'un jardin partagé entre quatre parties égales pour que chacun en ait sa part exclusive. Chaque famille possède ainsi un angle de maison avec deux façades (…). La surface d'une maison est de 40 mètres carrés et le jardin en a 120 (…). Le prix de revient du groupe était en 1864 de 9 666 francs, soit 2 491,50 francs par maison. Le loyer est de 187,50 francs par an. En payant 6 francs de plus, le locataire devient propriétaire en quinze années (…).
>
> En rendant l'ouvrier propriétaire, la Société mulhousienne a rendu un grand service : elle a fixé l'ouvrier nomade, l'a attaché à son pays, lui a fait comprendre le but de l'épargne, lui a donné avec le goût de la propriété l'habitude des efforts persévérants et féconds (…). »
>
> Exposition universelle 1889, *Rapports du jury international*, groupe de l'économie sociale, 2ème partie, 1891, p. 197

Au cours de ce chapitre centré sur l'étude des stratégies urbaines adoptées par la Ville de Mulhouse face à la décroissance urbaine sélective de ses tissus anciens et de ses quartiers de logements sociaux, nous suivrons trois temps. Premièrement, nous chercherons à voir dans quelle mesure les documents de planification étudiés présentent une reconnaissance d'un processus de décroissance urbaine et d'un enjeu d'attractivité résidentielle (1). Dans un second temps, nous analyserons les projets d'attractivité et les modes de gouvernance y afférant (2) pour nous intéresser enfin aux effets potentiels de ces stratégies après dix ans d'action publique (3).

1. D'un processus de décroissance contextuel à un objectif de politique publique pour une attractivité résidentielle visant la diversification sociale

Les documents de planification mulhousiens reconnaissent le processus de décroissance urbaine. Un discours de la décroissance est développé et se présente comme un contexte général, nettement marqué par les thématiques de la « nouvelle question sociale » et de la ségrégation urbaine (Tissot, 2007), avant d'apparaître tendanciellement comme axe de politique publique (1.1.). Quant à l'enjeu d'attractivité, il est avant tout posé, sans varier, comme un objectif de diversification sociale (1.2.).

1.1. La décroissance dans les discours des politiques publiques : d'un contexte urbain ségrégatif à un axe de politique publique

Les documents de planification de Mulhouse témoignent de la reconnaissance d'un processus de décroissance urbaine. Un discours sur le déclin traverse l'ensemble des documents (document 12). Dans le cas mulhousien, le chemin de la croissance économique apparaît arrêté tandis qu'un processus multidimensionnel se fait jour.

Ces différentes citations font apparaître les causes économiques comme centrales dans l'explication des causes d'un processus multidimensionnel. La désindustrialisation n'étant pas reconnue dans les documents les plus anciens, ce sont « les mutations économiques » qui émergent comme la source de la décroissance urbaine. Le discours mulhousien est étroitement lié à la question sociale et des déséquilibres sociaux entraînés par la décroissance. Les termes mobilisés renvoient aux thématiques de la ségrégation urbaine et de la « nouvelle question urbaine » (Tissot, 2007). La crise économique provoque ainsi une « spécialisation », une « concentration » des difficultés sociales dans les quartiers anciens qui forment « une barrière géographique et sociologique ». Les vocables sont idéologiquement très marqués tels que « la ségrégation » et « la ville à deux vitesses[12] », le « ghetto ». Il y a une dramatisation très nette des déséquilibres sociaux du territoire, poussant à l'action en faveur de la mixité sociale. La thématique de l'immigration est aussi présente avec un lien constant entre la thématique du déclin, des difficultés sociales et de l'arrivée de la population immigrée.

En outre, l'analyse temporelle des documents témoigne d'un glissement du discours du déclin d'une sphère contextuelle à celle d'un axe de projet. En effet, dans les premiers documents, il s'agit avant tout de la description du processus, de ses interrelations tandis que dans le document analysé le plus

[12] L'expression reprend ici explicitement les travaux de D. Béhar dans BEHAR, D., 1995 « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée ? - L'espace urbain à l'épreuve de la nouvelle question sociale », *Annales de la recherche urbaine, 68-69.*

récent, le déclin devient un axe politique à part entière, une des finalités du projet d'agglomération : « de la crainte du déclin à la dynamique d'avenir ».

Document 12 : Discours sur le déclin à Mulhouse, de la mobilisation des thématiques de la ségrégation à la constitution d'un axe de politique publique

Documents	Année	Citation
Grand Projet de Ville - Le renouvellement des quartiers anciens à Mulhouse, pp. 6-7	2001	"Contrairement à la majeure partie du reste de l'Alsace, l'agglomération mulhousienne (234 000 habitants) est confrontée depuis un quart de siècle à de multiples difficultés, conséquences pour la plupart de l'affaiblissement d'un tissu industriel qui avait jusqu'alors alimenté son développement (…). Ce contexte explique en grande partie l'augmentation de la pauvreté, de la précarité et des situations d'exclusion, la disparition de nombre de repères sociaux et culturels, les retards dans les niveaux de formation. L'affaiblissement de la cohésion sociale, la difficulté de réussir l'intégration d'une fraction de la population d'origine étrangère, les manifestations d'intolérance, la croissance de l'incivilité et de la délinquance sont largement liés à cette situation sociale et économique difficile. S'y ajoute la qualité insuffisante de l'offre de logements et d'un espace urbain où de nombreux quartiers souffrent d'un sérieux manque d'attractivité : grands ensembles d'habitat social, anciens quartiers populaires. Suivant des mécanismes bien connus, ce sont bien sûr ces quartiers qui concentrent les populations les plus fragiles, où les relations sociales sont les plus tendues et qui sont (ou pour certains sont menacés d'être) perçus comme des espaces marginalisés, voire rejetés par une partie du reste de l'agglomération. (…) Parmi les territoires où les processus de déqualification sont à l'œuvre, les anciens quartiers populaires de Mulhouse occupent le premier rang, tant par leur dimension (environ 16 000 habitants) que par la gravité et l'accumulation des difficultés sociales et urbaines, qui présentent ici un caractère particulièrement aigu. Aujourd'hui, les logements accusent un fort retard en matière de confort et d'équipements de base, qui, conjugué à la médiocrité de l'environnement proche et (très souvent) au manque d'entretien des immeubles, spécialise les quartiers anciens dans l'accueil des populations les plus pauvres et de communautés étrangères qui ne trouvent pas place dans le parc HLM (notamment population turque). Il s'en suit une transformation profonde de la structure sociologique (tendance à la disparition de mixité sociale) (…).Tout ceci entretient la spirale vers le délaissement, le repli et la ghettoïsation. Autrement dit, la ségrégation spatiale, la ville à deux vitesses sont ici, selon les quartiers, réalité ou perspective proche."
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale, p. 1	2002	"Leur perte d'attractivité (logements et environnement inadaptés) conduit à une spécialisation croissante dans l'accueil de populations précarisées, souvent immigrées, en même temps que s'estompe leur rôle économique. Les tensions sociales qui s'y multiplien et une perception négative des habitants des autres quartiers, entretiennent le mécanisme de constitution d'espaces d'exclusion, de ghettos".
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, p. 10	2006	La rénovation urbaine des Quartiers anciens Franklin, Neppert et Briand. Ces 3 quartiers anciens accueillent 16 713 habitants (15% de Mulhouse). Ils constituent la partie nord du centre-ville et sont une réelle barrière géographique et sociologique avec le reste du territoire. Avec un habitat privé à 95%, fortement dégradé, avec un tissu urbain le plus dense de la ville (114 logement/ha), avec un quart des habitants à bas revenus et un quart d'habitants étrangers, leur rénovation urbaine et leur réintégration sociale sont aujourd'hui les principaux enjeux de la cohésion urbaine de la Ville. Il s'agit de stopper un processus, en partie spontané mais aussi délibéré, de spécialisation sociale et de spéculation immobilière.
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain, p. 4	2007	"Ils connaissent depuis deux décennies des difficultés sociales et urbaines, liées notamment aux mutations industrielles et économiques qui les ont directement affectés. Ces mutations ont entraîné un renouvellement de la population et l'arrivée de travailleurs immigrés qui s'y sont progressivement implantés"
Schéma de cohérence territoriale - PADD, p. 2	2007	"Ses difficultés sont pourtant réelles. Si le caractère industriel de son économie est encore présent, il marque un net recul et les entreprises doivent s'adapter à un marché de plus en plus concurrentiel. De même, si la proximité de Bâle peut être considérée comme un atout, elle constitue aussi un risque de fragilisation et de marginalisation pour l'agglomération mulhousienne. Dans un contexte de métropolisation dont profitent Bâle et Strasbourg, la région mulhousienne subit les difficultés liées à une mutation économique inachevée. Le statut de sous-préfecture de Mulhouse limite le développement de fonctions urbaines supérieures et de l'économie tirée de l'attractivité résidentielle. Les conséquences économiques et sociales sont sensibles : diminution de son poids économique et démographique en Alsace, affaiblissement du tissu économique, paupérisation de pans entiers de la ville centre, qualité urbaine insuffisante, déséquilibres territoriaux et faible structuration de l'espace… "
Plan Local d'Urbanisme - PADD, p. 9	2008	"Les mutations économiques et industrielles de ces dernières années ont conduit à une perte d'attractivité de la ville et à une dégradation du parc du logement. A l'exception de certains quartiers ou îlots résidentiels, une bonne part du territoire communal est composée d'un habitat populaire, assez souvent dégradé, où la part du logement social de fait est relativement importante."
Programme Local de l'Habitat - Document d'orientation, p. 4	2011	"Ainsi, la finalité du projet d'agglomération est de réussir une transition exigeante du territoire : o de la désindustrialisation à une économie diversifi ée o des énergies fossiles à la société post cabone o de la consommation d'espace à la prise de conscience de sa rareté o des fragilités sociales à un espace de solidarité o de la crainte du déclin à une dynamique d'avenir "

1.2. Face à un processus de décroissance reconnu, l'énonciation d'un enjeu d'attractivité comme diversification sociale

Face à la reconnaissance du processus multidimensionnel de décroissance, la Ville de Mulhouse et Mulhouse Alsace Agglomération construisent un objectif d'attractivité résidentielle. Cette thématique transparaît dès le tournant des années 2000.

Dès le lancement du projet en quartier ancien, l'attractivité résidentielle est au cœur du projet mulhousien (document 13). Ces enjeux demeurent et sont renforcés au cours du temps notamment par le passage de la problématique à un niveau intercommunal. La thématique de l'attractivité est constamment celle de la captation d'une nouvelle population, de nouveaux arrivants y « favorisant la diversité », sous-entendus des ménages dont le profil social est plus aisé que celui de la population locale. En cela, l'attractivité résidentielle devient une politique de mixité sociale «par le haut » (Kirzsbaum, 2008) en développant un axe programmatique majeur, celui de la diversification de l'offre de logement.

La thématique de la diversification de l'offre de logement, outil central de la politique de mixité sociale (Deschamps, 2009 ; Bacqué et Fol, 2009), constitue une euphémisation des cibles de ménages à attirer. Il est en effet plus aisé de parler de marché, d'offre de logements que de définir ce qui serait pour une collectivité des ménages désirables. L'énonciation des cibles de ménages est un processus long que l'on trouve seulement dans le dernier Programme Local de l'Habitat. Les cibles demeurent toutefois consensuelles : ce sont les ménages actifs, frontaliers ou non, et les familles. Les références à des catégories sociales sont absentes. Cette énonciation des cibles est étroitement concomitante de la montée des notions scientifiques d'attractivité résidentielle et d'économie résidentielle et de leur transfert dans les politiques publiques. Ainsi, la définition de l'attractivité retenue par Mulhouse Alsace Agglomération est celle des travaux de H. Alexandre, F. Cusin et C. Julliard :

« Une ville attractive est une ville vers laquelle convergent durablement de nombreux flux : des flux de capitaux, d'entreprises, d'emplois, de biens, de services. Au plan résidentiel, c'est une ville qui attire et qui ***fidélise*** *des populations. De manière générale, les ménages accordent de l'importance à la qualité des services et de l'accueil de proximité de leur ville : si la densité des commerces de proximité est un facteur d'attractivité, la densité de restaurants l'est aussi ; si la forte présence de médecins est un atout, le nombre d'établissement de santé convainc également. Les villes attirent en raison des opportunités économiques qu'elles procurent mais aussi parce qu'elles sont des lieux qui séduisent par leur qualité architecturale, leur charme, leur ambiance, leur animation, leur passé historique…L'attractivité a une part d'objectif et de subjectif, de factuel et de symbolique. »*

Programme Local de l'Habitat - Diagnostic, 2011, p. 140, citant Alexandre H., Cusin F., Juillard C., 2010, L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises, Université Paris Dauphine - chaire ville et immobilier – Crédit foncier, p. 9

En quelque sorte, le débat scientifique permet de légitimer l'action publique et permet d'énoncer des objectifs consensuels de peuplement. Cependant, l'analyse plus approfondie des objectifs du Projet de Rénovation Urbaine et du Plan Local d'Urbanisme nous renseigne sur les catégories sociales

des populations désirées par la collectivité. Parlant en termes de types de marché, la collectivité définit, pour le Projet de Rénovation Urbaine, un objectif de conversion résidentielle des quartiers anciens :

« Le projet se décline de la façon suivante :

- *Conserver à Briand sa vocation populaire et retrouver une dynamique commerciale de proximité le long de l'axe structurant qu'est l'avenue Briand ;*
- *Intégrer Franklin à la dynamique de l'hypercentre, avec un tissu commercial et d'activités tertiaires dense autour de la Place Franklin et une offre de logements intermédiaires et en accession destinés à des catégories moyennes ;*
- *Poursuivre la mutation de Neppert vers un quartier résidentiel, en proposant une offre en locatif et en accession, intermédiaire entre le haut de gamme du Nouveau Bassin et l'habitat populaire de Wolf-Wagner. L'activité sera concentrée le long de l'avenue de Colmar et Porte Jeune. »*

Plan Local d'Urbanisme – PADD, 2008, p. 13 / Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, 2006, p. 10

Ainsi, au regard de ces citations, l'objectif de diversification de l'habitat apparaît au cœur des stratégies d'attractivité des quartiers anciens. Cet objectif, labile, permet d'euphémiser les populations désirables. Il ne s'agit pas d'attirer des ménages mais de hiérarchiser et de convertir les fonctions résidentielles des quartiers. Ici, l'offre de logements domine sur les cibles explicites de ménages. Seules les catégories moyennes, sans être définies, sont citées. Elles sont d'autant plus un enjeu que les logements doivent être « intermédiaires », offrir une alternative à l'habitat populaire et au haut de gamme. Les objectifs, en termes de prix et de typologies ne sont pas indiqués, illustrant le flou autour d'une politique à destination des catégories moyennes.

Document 13 : La construction d'une problématique d'attractivité résidentielle

Documents	Année	Citation
Grand Projet de Ville - Le renouvellement des quartiers anciens mulhousiens, p. 14	2001	"Pour rompre avec l'image des quartiers anciens et y réintroduire les caractéristiques d'une urbanité ordinaire dans une logique de renouvellement urbain, 3 objectifs complémentaires issus des études préalables ont été assignés au projet : - retrouver de l'attractivité résidentielle pour les habitants et les nouveaux arrivants - aménager des lieux pour recréer du lien social entre les habitants - créer les conditions d'une revitalisation du tissu économique"
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale	2002	"Il s'agit d'une manière générale d'améliorer l'attractivité de ces quartiers et, par des incitations à la création de grands logements et de logements à loyer intermédiaire, de permettre l'arrivée ou le maintien de populations qui y favorisent la diversité sociale"
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, p. 10	2006	"La Ville de Mulhouse lui [le PRU] fixe trois buts : 1. reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la Ville, sur la base de projets urbains de quartier, en valorisant l'apport du Tram Train, en procédant par la démolition - reconstruction ou la rénovation de l'habitat et par le réaménagement des espaces publics, 2. redonner des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants de ces quartiers et en attirant de nouveaux habitants vers ces territoires une fois rénovés, 3. mettre à niveau les équipements de ces quartiers pour y développer dans des conditions satisfaisantes les politiques d'accompagnement social, d'accueil périscolaire, d'offre de loisir et de retour à l'emploi."
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, p. 7	2007	"L'opération vise 5 objectifs principaux : - Favoriser la production d'une offre locative requalifiée. Il s'agit d'améliorer l'attractivité de ces quartiers et de permettre l'arrivée ou le maintien de populations qui y favorisent la diversité ; - Traiter l'habitat indigne ; - Conforter l'occupation sociale du parc de logements ; - Améliorer la qualité environnementale des logements, et notamment leurs performances énergétiques ; - Mettre en valeur le patrimoine architectural et les espaces résidentiels"
Schéma de cohérence territoriale - PADD, p. 2	2007	« Dans cet esprit, le PADD assure la cohérence entre quatre objectifs principaux, complémentaires les uns des autres : - Organiser l'espace de la Région Mulhousienne ; - Offrir un cadre de vie attractif et de qualité ; - Répondre aux besoins de développement urbain ; - Diversifier l'offre de transports. »
Plan Local d'Urbanisme - PADD, p. 8	2008	L'intitulé du chapitre du PADD concernant l'habitat est le suivant : "Un habitat diversifié et de qualité pour un territoire attractif"
Programme Local de l'Habitat - Document d'orientation, p. 4	2011	L'agglomération s'est dotée d'une stratégie économique offensive pour maintenir et développer les emplois sur son territoire. La transition vers une économie diversifiée devra se faire en lien direct avec l'offre d'habitat présente et à venir sur le territoire. Cependant, il ne suffit pas seulement de créer des emplois sur m2A, il s'agit de développer en parallèle une économie résidentielle permettant aux actifs travaillant sur le territoire d'y habiter. Actuellement, 33 000 actifs travaillent sur m2A mais résident hors de l'agglomération. Pouvoir capter ces personnes sur le territoire représente un véritable enjeu. De plus, 26 000 habitants de m2A travaillent hors du territoire. Ce phénomène pourrait s'intensifier par le développement d'une offre d'emplois importante au sud de la région de Bade-Wurtemberg et au nord de la Suisse (ce qui suppose un développement du bilinguisme). En effet, ces régions sont confrontées à un déficit démographique compte tenu de la rareté du foncier. Ce phénomène inverse se présente donc comme une opportunité à saisir pour m2A afin d'attirer des habitants et de développer l'économie résidentielle. Cela se traduit par le choix d'un scénario de diversification de l'habitat. (…) En outre, il faut prendre en compte les autres éléments qualitatifs du scénario qui visent à attirer et fidéliser notamment les jeunes ménages actifs - ou les familles en voie de composition - pour limiter leur fuite vers l'extérieur de l'agglomération. Cette ambition vise à limiter le desserrement des ménages en proposant une offre neuve diversifiée en termes de mixité sociale, de typologie des logements, de densité, de formes urbaines, de prix de sortie des logements correspondant aux budgets de ces ménages (coût initial et charges) et de mettre en place des stratégies pour atteindre ces cibles. La diversification de l'offre doit également permettre d'assurer un parcours résidentiel complet aux ménages au sein de l'agglomération."

2. Un projet de renouvellement de l'habitat ancien fondé sur la diversification sociale et l'aménagement urbain marqué par une gouvernance « public-public »

Afin de poursuivre son objectif d'attractivité résidentielle et de transformation des quartiers anciens, la Ville de Mulhouse se dote progressivement de différents outils, de différentes procédures d'aménagement et cherche à faire se rejoindre différents grands projets structurants. Au cœur de son projet se trouve un projet de renouvellement de ses quartiers anciens péricentraux intitulés « Mulhouse, la Renaissance ». Ce projet est conduit dans le cadre de la « Politique de la Ville » depuis son origine. Ce projet se croise avec d'autres démarches structurantes visant à transformer le cadre urbain mulhousien. Face à ces démarches, nous étudierons d'abord les outils mobilisés pour mettre en œuvre l'objectif d'attractivité résidentielle (2.1.) pour nous intéresser ensuite aux modes de gouvernance locale de ces projets (2.2.).

2.1. La restauration de l'attractivité résidentielle mulhousienne : la mobilisation des outils de la mixité sociale et l'aménagement urbain

Le projet de restauration de l'attractivité résidentielle mulhousien se traduit par la mobilisation des outils issus du corpus juridique de la mixité sociale et vise à instaurer un contrôle étroit de la programmation de logements pour mener une « diversification de l'offre de logements » (2.1.1.). Il est articulé à des démarches d'aménagements urbains dont l'objectif est la production d'un cadre urbain attractif (2.1.2.).

2.1.1. Le contrôle de la programmation de logement pour instituer une « diversification de l'offre de logements »

Les mesures du projet de renouvellement des quartiers anciens sont composées d'un système d'outils classiques de la politique d'amélioration de l'habitat ancien ainsi que d'opérations de constructions neuves. Les outils opérationnels mobilisés à Mulhouse pour asseoir le renouvellement de l'habitat ancien se traduisent par la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), le développement d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP), le tout intégré à diverses actions d'aménagements intégrées ou non en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). L'ensemble de ces mesures concourt à mettre en œuvre une stratégie de diversification de l'offre de logements.

Les outils de l'amélioration de l'habitat ancien sont mobilisés autour de cet objectif de diversification de l'offre de logement, notamment pour développer une offre locative à loyer intermédiaire (fig. 47).

Figure 47 : Programmation de logement en matière d'amélioration de l'habitat ancien

Programmation Habitat ancien		Locatif privé						Recyclage bailleurs		Prop. Occupants	
		Restauration Immobilière	Loyers libres	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Logements vacants	Sans objectifs	PLUS	PLAi	Amélioration	Accession
Quartiers anciens	2002-2006	270	190	425	100	165	225	NC	NC	740	0
Quartiers anciens	2007-2012	NC	50	280	125	65	120	125	52	245	0

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ancien, 2002 ; 2007

Ainsi, entre 45% et 50% des cibles de loyers de sortie édictés dans les conventions d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain correspondent à du loyer libre ou du loyer intermédiaire. Cette intervention en faveur de ce type de logements témoigne d'une volonté de transformation du marché immobilier local. Dans la zone mulhousienne, le loyer intermédiaire correspond à 7,20€/m², soit l'équivalent du prix du marché libre, voire très légèrement au-dessus des prix moyens constatés dans les quartiers anciens ciblés. Le loyer médian des logements des quartiers Franklin, Briand et Vauban-Neppert s'établit en 2011 entre 6,9€/m² et 7,1€/m² (AURM, 2011).

Face à une offre estimée difficile à produire, les différents partenaires mobilisés autour du projet mettent en œuvre un système de subventions extrêmement attractif, notamment par rapport au loyer conventionné social (fig. 48).

Figure 48 : Système des aides à l'amélioration de l'habitat de Mulhouse

Types de subventions	2002 - 2006					2007 - 2012				
	ANAH	Ville de Mulhouse	Département	Région	Taux global	EPCI (délégataire ANAH)	Ville de Mulhouse	Département	Région	Taux global
Loyer conventionné social	50%	5%	5%		60%	60%	5%	5%		70%
Loyer intermédiaire	35%	5%		5%	45%	30%	5%		5%	40%
Loyer intermédiaire réhabilitation complète					0%	40%	10%		5%	55%
Loyer libre	20%				20%	15%				15%
Prop. Occupants	20%				20%	35%	20%			55%
Prop. Occupants modestes	35%				35%	40%	20%			60%

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, 2002 ; 2007

Si le taux de subvention demeure toujours plus important pour le loyer conventionné social, le niveau de loyer maximal en loyer conventionné social se situe entre 5,79€/m² et 5,63€/m². Le différentiel de loyer permet très nettement de couvrir l'investissement locatif réalisé. Au regard du marché local, il s'agit d'un contournement d'une des règles d'intervention de l'Agence Nationale de l'Habitat qui veut que les niveaux de subventions soient corrélés à des niveaux de loyers plus faibles que ceux constatés dans les marchés immobiliers locaux. Ces subventions viennent se conjuguer avec les défiscalisations offertes par la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du

Patrimoine. La création des AMVAP à Mulhouse apparaît comme une procédure opportuniste comme en témoigne le rejet de la création de l'AMVAP sur le secteur Vauban-Neppert au regard des destructions trop importantes conduites dans le quartier et leur stricte corrélation avec les périmètres d'OPAH-RU. Les acteurs soulignent, plus que la protection du patrimoine, son rôle d'effet-levier dans les réhabilitations conduites par les investisseurs (Ville de Mulhouse, 2001). En effet, lorsque des propriétaires réalisent des travaux très lourds d'amélioration de l'habitat (100 000€) entre 22% et 30% du montant des travaux sont remboursés sous la forme d'un crédit d'impôt.

Afin de favoriser la réalisation de travaux suffisants pour permettre le retour sur investissement des propriétaires bailleurs, la Ville de Mulhouse et son opérateur ont acquis des immeubles dégradés via l'Opération de Restauration Immobilière et les ont revendus avec un cahier des charges visant un haut niveau de performance énergétique et la réalisation de loyers intermédiaires. Entre 35 et 45 immeubles, acquis via la préemption ou à la suite d'expropriation, doivent être réhabilités en « BBC rénovation » (soit 50kWh/m²). En cela, l'ORI et les prescriptions environnementales forment un outil de concrétisation et de contrôle de la production de logements dans les quartiers anciens.

Cette action sur le parc ancien apparaît clairement comme une stratégie de *gentrification marginale* (Van Criekingen, 2003) dans le sens où il s'agit de rendre rentable le parc locatif privé mulhousien tout en le faisant sortir du parc indigne. L'ensemble de l'action publique vise à financer une offre de logements plus chère que le marché, permettant d'améliorer la rente locative des propriétaires bailleurs. Cette orientation risque de s'effectuer au détriment des locataires en place ou futur qui vont connaître un renchérissement des prix des loyers. Pour une population locale à faible revenu et paupérisée, cette orientation risque de les forcer à déménager et à s'orienter vers d'autres types de parcs de logements.

A cette action en faveur du parc ancien s'ajoute le développement d'une offre nouvelle de logements diversifiés. Afin de faciliter la production de logements, les outils mis en œuvre fonctionnent à deux échelles : l'un à échelle intercommunale, l'autre à l'échelle des projets urbains.

A l'échelle intercommunale, il s'agit de construire des objectifs partagés de construction de logement à l'échelle du territoire. Le premier PLH mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud-Alsace (2005-2011) prévoyait un rééquilibrage de la production de logements en faveur de la ville de Mulhouse. Le rythme de construction devait passer de 410 logements par an à 550, soit d'une part de 45% à 55% de l'offre totale produite sur l'agglomération. Le Schéma de Cohérence Territoriale reste dans cette épure puisqu'il indique que 60% des logements neufs produits doivent se faire dans les tissus urbains existants, notamment le long des axes du tram-train. Enfin, le premier PLH de M2A diminue la part de Mulhouse dans l'offre neuve produite (40% et 450

logements par an). En cela, la construction d'une solidarité intercommunale en termes de développement urbain et résidentiel semble modeste à Mulhouse. Cependant, on constate une nette évolution en termes de statuts d'occupation : alors que 77% de la production neuve en logement social était prévu à Mulhouse dans le PLH de la CAMSA, celle-ci n'atteint que 35% dans le PLH de M2A (AURM, 2005 ; AURM, 2012).

L'autre outil est la zone d'aménagement concerté. L'opération de renouvellement des quartiers anciens mulhousiens s'articule autour de trois ZAC: Casquettes-Franklin, Jardins Neppert, Lefebvre. Ces ZAC s'inscrivent dans un projet urbain visant à requalifier en profondeur l'espace compris entre l'Avenue de Colmar et la caserne Lefebvre (voir document 14). La construction neuve est strictement incluse en ZAC qui, via une concession d'aménagement, permet de tenir les objectifs de production de logements. Les programmes des ZAC témoignent là aussi de l'orientation de la Ville de Mulhouse en faveur de la diversification de l'offre de logements puisqu'elle inclut à la fois des orientations programmatiques en termes de statuts d'occupation et de typologies.

Figure 49 : Programmation de logements neufs dans les ZAC en quartiers anciens

Programmation neuve en ZAC	Statuts d'occupation						Typologie			Total
	Logements sociaux			Accession sociale	Promotion privée					
	PLS	PLUS	PLAi		Foncière Logement	Promoteurs	Logements collectifs	Logements intermédiaires	Maisons de ville	
ZAC Casquettes	0	56		22			72		6	78
ZAC Lefebvre	108		85		52	128	215	96	62	373
ZAC Jardins Neppert		51		75		250	51	250	75	376
Total	108	107	85	97	52	378	338	346	143	827

Source : Avenant 6 à la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, 2011 / Dossier de réalisation de la ZAC Casquettes, 2002 / Dossier de réalisation de la ZAC Lefebvre, 2007

Ainsi, en termes de statuts d'occupation, la programmation prévoit 46% de logements locatifs sociaux, 12% d'accession sociale et 42% de promotion privée. En termes de typologie, 17% de maisons de ville, 42% de logements intermédiaires, 41% de logements collectifs doivent être réalisés. Si la production neuve apparaît cependant moins marquée par un choix de diversification sociale, au regard du poids relativement important du logement social, cette affirmation doit être nuancée par le poids des logements Prêt Locatif Social (PLS) dans la programmation totale (1/3 de l'offre totale de logement social). En effet, le niveau de loyer maximal du PLS dans la zone mulhousienne s'établit à 7,60€/m², soit, là aussi, un niveau supérieur au prix de marché local.

Enfin, la poursuite de la transformation du positionnement résidentiel des quartiers s'affirme par une programmation différenciée selon les quartiers. Il s'agit de mettre en œuvre les orientations du Projet de Rénovation Urbaine et celles du Plan Local d'Urbanisme retenue (fig. 50). Ainsi, le quartier Briand est celui où l'effort de production de logement social est le plus conséquent, conformément à

la destination populaire retenue. Dans le quartier Franklin, la programmation vise avant tout la transformation du parc locatif ancien dans un objectif de raccrochage au centre-ville. C'est dans ce quartier qu'est concentré l'ensemble des immeubles à loyers intermédiaires réhabilités et à haute performance énergétique. Il s'agit de faire converger le parc locatif privé du quartier avec celui du centre. Enfin, la programmation du quartier Vauban-Neppert présente la plus forte mixité programmatique et la plus forte production de logements neufs, tentant de donner corps à la notion de quartier intermédiaire.

Figure 50 : Programmation de logements par quartiers

Programmation par quartiers	Locatif social	Locatif privé	Accession	Amélioration prop. Occupants	Recyclage contraint	Recyclage bailleurs sociaux	dont neufs
Mulhouse - quartiers anciens	300	657	272	245	NC	NC	829
Briand	104	-	-				2
Franklin	27	165	9				9
Vauban-Neppert	169	492	263				818

Source : Avenant 6 à la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, 2011

Si une débauche d'outils est employée afin de mener à bien les orientations programmatiques de diversification résidentielle, il est à noter la faiblesse de l'ingénierie mise en œuvre pour suivre le relogement effectué dans le parc ancien. La SERM68, le concédant de l'opération de renouvellement des quartiers anciens mulhousiens, porte seule le relogement des occupants et elle n'est que faiblement contrôlée par la collectivité et ce, bien que plus d'une centaine de ménages ait été relogée depuis 2002.

En somme, l'attractivité résidentielle, dans le domaine de l'habitat, à Mulhouse témoigne d'une vision de marché où il s'agit d'instituer une mixité sociale « par le haut » à travers le développement d'une politique de diversification de l'offre de logement tant en termes de statuts d'occupation que des types de logements. Elle est clairement orientée en faveur de la production et de l'amélioration de la rente locative des propriétaires bailleurs et apparaît en cela comme une stratégie de gentrification. Afin de mettre en œuvre cette orientation, les outils mobilisés pour la concrétisation de cette programmation sont de quatre ordres : la construction d'objectifs partagés de construction à l'échelle intercommunale, le développement d'un système de subventionnement permettant l'incitation à l'investissement privé, l'ORI permettant d'atteindre par l'acquisition publique de logements les objectifs de requalification, et les ZAC encadrant la production de logements à travers un programme conventionné avec un aménageur. Si les outils construisent une programmation de logements en faveur de l'arrivée de la classe moyenne, ils sont cependant insuffisants pour rendre potentiellement attractif un cadre urbain durablement stigmatisé. Dans ce cadre, dans quelle mesure

la Ville de Mulhouse met-elle en œuvre une stratégie urbaine favorisant par l'aménagement l'arrivée de ménages moyens ?

2.1.2. L'aménagement urbain, le tram-train et le développement commercial comme moyen de produire un cadre urbain attractif

Ainsi, la stratégie d'attractivité résidentielle se traduit aussi à travers une action d'aménagement urbain et commercial dont l'objectif est de valoriser le cadre urbain et de favoriser la pratique de la ville par les consommateurs. Dans les deux quartiers les plus stratégiques pour Mulhouse pour réussir cette diversification résidentielle, des requalifications profondes d'espaces publics sont menées, des voiries sont apaisées et des places et des jardins sont créés. A cet égard, le projet Vauban-Neppert traduit une volonté de mise en scène du quartier à travers une démarche globale de projet urbain. En effet, l'orientation du projet vise à retourner le fonctionnement du quartier sur une succession de cinq jardins à partir des cœurs d'îlots autrefois occupés par des micro-ateliers industriels et d'anciennes casernes militaires. Les nouveaux logements doivent former un front bâti continu au pied des différents jardins afin de créer un cadre urbain apaisé et verdoyant. Ainsi, à travers le projet urbain, il s'agit aussi, par l'aménagement proposé, d'offrir les qualités environnementales de celle d'une ville-nature.

Outre la production d'un cadre urbain requalifié, valorisé, la Ville de Mulhouse développe un projet de tram-train qui est considéré comme le « fil rouge » du projet urbain mais aussi comme le moyen d'attirer l'investissement dans des quartiers dévalorisés.

« Le Tram Train est le « fil rouge » de ce Projet Urbain : toutes les opérations d'urbanisme initiées par la collectivité sont situées à proximité ou le long du parcours. Plus que dans n'importe quelle autre ville et au-delà de ses enjeux sur le déplacement, le Tram Train a vocation à relier les quartiers, requalifier l'environnement urbain, recoudre le tissu urbain et construire l'agglomération. Les deux lignes du tramway Est-Ouest et Nord-Sud se croisant à la Porte Jeune – Tour de l'Europe, centre symbolique de Mulhouse, vont redonner une lisibilité à l'espace urbain qu'il n'avait jamais eue. »
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, 2006, p.5

« Ce projet constitue un levier pour le renouvellement des quartiers anciens mulhousiens à plusieurs titres :
1) revalorisation du positionnement urbain des secteurs desservis par le tram-train (environ 1/3 des quartiers anciens, dont les lieux les plus dégradés), permettant d'escompter un plus grand intérêt des investisseurs (logements, commerces, activités)
2) renforcement du niveau de service offert aux habitants en termes de desserte en transports collectifs (et donc d'accessibilité du reste de l'agglomération) aussi bien le long de la ligne de tramway que le long du réseau bus restructuré à cette occasion
3) requalification des espaces publics traversés par le tram-train et les lignes de bus restructurées
4) réduction du trafic de transit (donc des nuisances induites), généralisation des aménagements type « zones 30 » ou quartiers tranquilles, réalisation d'un réseau d'itinéraires interquartiers pour deux roues et piétons : autant d'options du plan de déplacements urbains de l'agglomération mulhousienne en fin d'élaboration rendues possibles par le projet tram-train. »
Grand Projet de Ville – Le renouvellement des quartiers anciens mulhousiens, 2001, p. 12

Enfin, le dernier axe visant à favoriser l'attractivité résidentielle de Mulhouse concerne le commerce. Sur cette thématique aussi, la question de l'attractivité est prégnante comme en témoigne ces citations issues du PADD du PLU et du SCoT :

« Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.
L'activité commerciale du centre-ville est concurrencée par les pôles commerciaux de la périphérie. Or le confortement du centre-ville fédérateur, cœur d'agglomération, est un enjeu majeur pour un développement équilibré de la ville. »
Plan Local d'urbanisme – Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 2008, p. 6

« Le centre-ville de Mulhouse est le pôle urbain principal de la Région Mulhousienne, accueillant les fonctions majeures de centralité de ce territoire. Il est toutefois de faible dimension à l'échelle du bassin de vie de 250 000 habitants dont il forme le noyau. Il résulte de cette situation un affaiblissement croissant de son rayonnement et de ses fonctions de pôle de commerce et d'emplois au profit des pôles de grande distribution commerciale et des zones d'activités localisées en périphérie.
C'est pourquoi le renforcement du centre-ville de Mulhouse est à réaliser notamment en élargissant son emprise spatiale et en développant son équipement commercial. » ***Schéma de Cohérence Territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durable, p. 7***

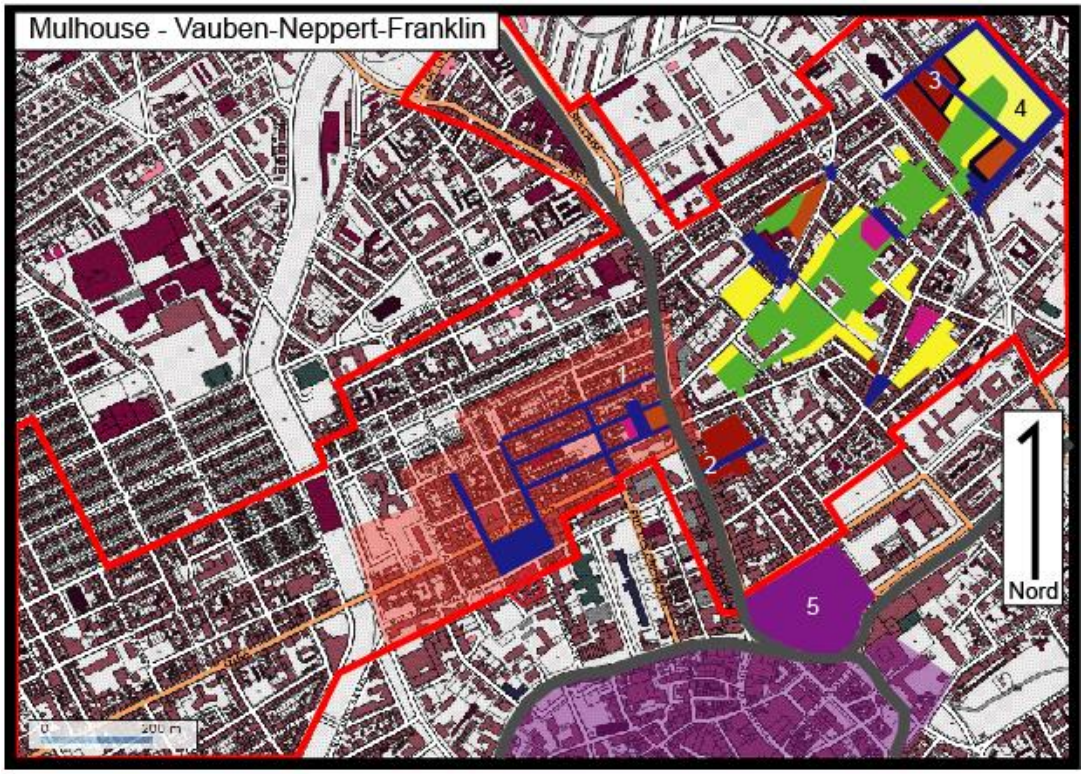
Afin de mettre en œuvre cet axe programmatique, deux projets ont été successivement mis en œuvre depuis le tournant des années 2000. En premier lieu, le développement d'un centre commercial en cœur de ville, à l'intersection des différentes lignes de tramways et de tram-trains, à la limite des périmètres de renouvellement des quartiers de Briand et de Vauban-Neppert : la Porte Jeune. Ce sont plus de 25 millions d'euros qui ont été nécessaires pour la réalisation de ce centre commercial. Cependant, dès l'inauguration, le centre-ville commerçant ancien a montré des signes d'affaiblissement et de concurrence exacerbés. La vacance commerciale a augmenté. La Ville de Mulhouse a décidé, au tournant de l'année 2009, d'entreprendre un projet de requalification du centre commerçant de Mulhouse, intitulé « Mulhouse Grand Centre ». Ce projet doté d'un budget de 32 millions d'euros vise à requalifier l'offre commerciale, de lutter contre la vacance, d'harmoniser l'espace public et le stationnement mais aussi de favoriser l'attractivité résidentielle. Ainsi, deux programmes de logements neufs sont développés dont le positionnement est très clairement haut de gamme : il s'agit de deux programmes de lofts en centre-ville.

En somme, face à une décroissance reconnue, la Ville de Mulhouse s'engage dans une stratégie d'attractivité résidentielle étroitement liée à une question ségrégative. La stratégie adoptée recherche une diversification de l'offre de logements dont les cibles attendues (les classes moyennes) sont euphémisées. L'objectif central consiste dans le développement d'une offre privée et sociale intermédiaire dont les prix sont supérieurs ou équivalents à ceux du marché immobilier local. En cela, il s'agit d'une stratégie de marché favorisant la rente locative et foncière. Cette orientation témoigne clairement d'une tentative de gentrification marginale fondée sur le marché immobilier locatif. Sa concrétisation se fonde sur une utilisation systématique de l'ensemble des outils d'amélioration de l'habitat ancien, allant des outils patrimoniaux à la construction de véritables projets d'aménagements mais surtout par un contrôle public, fin et étroit, de la production de l'offre neuve et requalifiée de logements à travers le système de subventionnement, l'Opération de Restauration Immobilière et les Zones d'Aménagement Concerté. Cette stratégie est accompagnée de projets d'aménagement visant à requalifier le cadre urbain, voire à le mettre en scène. Deux autres lignes

directrices sont poursuivies, toutes deux ayant trait avec la question de l'attractivité, le développement d'un tram-train et une requalification commerciale profonde du cœur de Mulhouse. Ces projets sont fondés sur l'appel aux secteurs privés, notamment immobiliers et nécessitent une intervention financière conséquente pour l'exercice de la préemption et la démarche d'aménagement. Face à des objectifs de croissance et de transformation sociale, dans quelle mesure la gouvernance trahit-elle cette orientation et cette sollicitation du privé ? Comment s'organise le financement du projet ?

Document 14 : Synthèse des interventions en quartiers anciens à Mulhouse

SYNTHESE DE L'INTERVENTION EN QUARTIERS ANCIENS A MULHOUSE



Légende

Les espaces publics

Requalification de places et de voiries

Création de nouvelles voies

Création d'espaces verts

L'habitat et les équipements

Action en faveur de l'habitat ancien

Périmètre d'OPAH-RU

Périmètre de l'ORI

Îlots de restructuration de l'habitat ancien

Action d'aménagement et de production de logements neufs

Equipements publics

Ensemble patrimonial requalifié vers de l'habitat

Nouveaux logements collectifs

Nouveaux logements intermédiaires

Nouveaux logements en maisons de ville

Autres actions d'accompagnement

Tram-train

Mulhouse Grand Centre

Création du centre commercial de la Porte Jeune

1 = Immeubles BBC à loyer intermédiaire
2 = La ZAC Casquettes sur l'avenue de Colmar
3 = La ZAC Lefebvre : la Caserne réhabilitée
4 = La ZAC Lefebvre : les logements la Foncière
5 = La Porte Jeune

Source : Y. MIOT, 2012

EXEMPLES DE REALISATION EN QUARTIERS ANCIENS : ENTRE ACTION SPECIFIQUE ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

1 - Immeubles BBC rénovés dans Franklin

2 - La ZAC Casquettes sur l'Avenue de Colmar

3 - La Caserne Lefebvre en cours de réhabilitation

4 - Inauguration des logements La Foncière de la ZAC Lefebvre

5 - La Porte Jeune et son centre commercial

Source : Y. MIOT, 2011 et SERM, 2012 pour la photo n°4

2.2. *L'émergence d'une gouvernance « public-public »*

La gouvernance du projet mulhousien de renouvellement des quartiers anciens apparaît, telle qu'est stabilisée depuis 2006, comme une gouvernance avant tout entre acteurs publics dont les liens sont marqués par un financement croisé entre collectivités locales et Etat (2.2.1.). Ce système

de gouvernance du projet a été remis en cause dans son échelle d'intervention territoriale, financière et dans ses orientations politiques en lien avec la transformation des politiques nationales (2.2.2.) tout en permettant la consolidation et le renforcement de l'intervention en quartier ancien.

2.2.1. Au cœur du projet en quartiers anciens, une gouvernance publique marquée par un financement croisé d'opérateurs publics

La gouvernance du projet de renouvellement des quartiers anciens s'organise autour de huit grands types d'acteurs : l'Etat et ses opérateurs, les collectivités locales, les bailleurs sociaux divisés entre l'office public de l'habitat et les entreprises sociales de l'habitat et leurs apparentés, l'acteur de l'aménagement local, la SERM 68, les promoteurs-constructeurs et les habitants (propriétaires, relogés, habitants). Leurs liens sont financiers, liés aux fonctions d'aménagement ou s'inscrivent dans le cadre d'un pilotage politique et technique (fig. 51). Ces liens sont majoritairement organisés par trois contrats : le contrat de délégation des aides à la pierre, la convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, la concession d'aménagement et d'OPAH-RU.

Les liens financiers sont de loin les plus importants, notamment parce que la Ville de Mulhouse présente une faible autonomie financière. Alors que le potentiel fiscal moyen des villes de plus de 100 000 habitants s'établit à 829€ par habitants, celui de Mulhouse n'est que de 679€. Son taux d'endettement est aujourd'hui de 92%, soit dix point de plus que la moyenne constatée dans les autres villes françaises de la même catégorie (DGI, 2011 ; Ville de Mulhouse, 2010). Ainsi, la réalisation des projets d'aménagement passe par l'obtention de financement public. Dès 1982, Mulhouse fait l'objet d'intervention dans le cadre de la « Politique de la Ville » et ce, sans discontinuer depuis lors. Elle a su aussi mobiliser les financements européens au cours de la période 1993-1999, notamment pour financer un projet d'aménagement sur le quartier Wagner. Ces liens de financements s'organisent autour d'un financement majoritairement public et croisé. Hormis certains promoteurs-constructeurs (Maisons Elika ; SCPIA), tous les acteurs engagés dans le projet sont liés par un engagement financier. L'acteur pivot de ce financement est l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), fidèle à la logique de « guichet unique » qui a prévalu à sa création. L'ANRU, grâce aux dotations de l'Etat et dans le cadre de la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, finance pour 80 millions d'euros :

- le projet porté par la Ville de Mulhouse dans le domaine de l'aménagement, de l'ingénierie de projet, des équipements publics ;
- la SERM 68, notamment le déficit de l'opération d'aménagement ;
- les bailleurs sociaux, à travers des subventions pour la démolition-reconstruction, l'acquisition-amélioration de logements sociaux ;

- les opérateurs s'engageant dans la construction d'une offre de logements favorisant la mixité sociale par le « haut » (Foncière Logement et Maisons Elika).

Au-delà de ce financement direct, la participation de l'ANRU et la mise en place de la Convention financière organisent le financement des autres collectivités locales (Département, Région, Ville), les participations de l'ANRU étant conditionnées et calculées en fonction de celles des autres collectivités (61 millions d'euros). Les subventions qu'elles accordent, bien que relevant pour chacune d'elles, de décision des commissions permanentes, sont avant tout encadrées par la Convention financière. Toujours dans le domaine financier, l'engagement de l'ANRU permet le financement des collectivités locales et des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations. En effet, des lignes de financements spécifiques sont prévues dans le domaine du logement social (PLUS-CD ou Prêt Locatif d'Usage Social – Construction-Démolition ou les PLAI-AA, Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion – Acquis-amélioré) et de l'aménagement. Ces prêts, à taux bonifiés, sont la principale source de financement des projets (136 millions d'euros, soit 50% de l'ensemble du financement). La convention financière partenariale régit les obligations de relogement, la programmation de logement, le projet d'aménagement mais aussi les modalités de pilotage puisque les financements sont conditionnés par la mise en œuvre précise du programme et du projet. Face à une forme juridique peu flexible, notamment dans le cadre d'un projet urbain, l'ANRU et la Ville de Mulhouse ont fait évoluer la Convention financière six fois entre 2006 et 2011 dans le cadre d'avenants. Cette production d'avenants révèle l'existence d'adaptation locale de l'ANRU aux temporalités du projet urbain.

Ainsi, la principale articulation des acteurs locaux est la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine dont la raison d'être est la participation financière de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

Le second type de lien est associé à la délégation des aides à la pierre, mise en œuvre depuis 2005 par Mulhouse Alsace Agglomération. Dans le cadre de la Loi Libertés et Responsabilités Locales de 2003, Mulhouse Alsace Agglomération est devenue délégataire des aides à la pierre et des aides à l'amélioration de l'habitat. Cela se traduit par un contrat de délégation pluriannuel entre l'Etat, l'ANAH et l'EPCI où l'EPCI peut adapter, à la marge, son mode de versement des aides à la pierre et à l'amélioration de l'habitat en fonction de priorités politiques locales. Elle place Mulhouse Alsace Agglomération comme chef de file de la politique locale de l'habitat en permettant l'autorisation de financement des projets des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations et sa garantie. Elle est désormais signataire principale des conventions d'OPAH-RU grâce à la mobilisation des crédits délégués. Elle se trouve en position centrale entre les bailleurs sociaux, la

SERM 68 dans l'attribution des subventions aux propriétaires bailleurs et dans le financement du logement social.

Le troisième type de liens financiers est lié aux subventions à destination des propriétaires ou des opérateurs réalisant des travaux d'amélioration de l'habitat. Ainsi, ces deux types d'acteurs sont au cœur d'un système de subventionnement dans lequel interviennent l'ensemble des collectivités locales (Ville de Mulhouse, Mulhouse Alsace Agglomération, Région Alsace, Département du Haut-Rhin) mais aussi l'ANAH puisque, malgré la délégation des aides de l'ANAH à Mulhouse Alsace Agglomération, l'instruction et l'accord des subventions reste du domaine réservé de l'ANAH.

Les autres types de liens sont associés au pilotage technique et politique du projet et à l'aménagement. Ce sont des liens de gestion bureaucratique, d'autant qu'ils reprennent un mode fonctionnement proche de celui de l'Ordonnancement, Pilotage, Coordination inscrit dans le Règlement Général de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (2007, p. 20).

Ainsi, la Ville de Mulhouse, en tant que porteur politique du Projet de Rénovation Urbaine, a organisé le pilotage du projet en trois strates :

- un comité de pilotage politique partenarial sous la présidence du Maire de Mulhouse qui réunit l'ensemble des institutions signataires de la Convention ;
- un comité technique, réunissant les représentants de chaque signataire, se réunissant tous les deux mois et s'appuyant par une mission d'évaluation conduite par l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne ;
- un service dédié, organisé en équipe-projet : « Mission Renouvellement Urbain » dont la fonction est de « de piloter la mise en œuvre du programme global et des programmes par quartiers (ordonnancement global du projet, engagement des opérations et des crédits, coordinations des maîtrises d'ouvrage, animation des relations avec les partenaires, lancement des concertations avec les habitants, établissement des bilans trimestriels et annuels) » ainsi que de « mobiliser et gérer les financements extérieurs accordés pour les actions en maîtrise d'ouvrage Ville » (ANRU, 2011, p. 27).

Cette organisation a permis le subventionnement par l'ANRU du fonctionnement des services Ville à hauteur de 1,1 millions d'euros depuis 2004. Ces fonctions de pilotage sont renforcées par des actions de concertation et de communication auprès des habitants à partir des instances existantes (Conseil de quartiers existants depuis 1993).

Les liens d'aménagement s'effectuent avant tout entre la Ville de Mulhouse, la SERM 68 et les opérateurs intervenant dans le cadre des concessions d'aménagement. Les liens de

subventionnement sont plus faibles. Si la SERM 68 touche une partie des subventions de l'ANRU (23 millions d'euros dans le cadre des déficits d'opérations d'aménagement), la Ville de Mulhouse participe aussi au financement du projet d'aménagement via des participations aux ouvrages. Les autres liens sont opérationnels :

- animation et accompagnement social de l'OPAH-RU ;
- acquisition-revente de logements et de terrains ;
- exercice du droit de préemption urbain ;
- expropriation dans le cadre de déclaration d'utilité publique ;
- management de la qualité urbaine des espaces publics et des programmes de logements ;
- relogements.

La SERM 68 a donc une fonction d'interface avec les habitants, les propriétaires et les opérateurs de logements (bailleurs, promoteurs) pour la mise en œuvre d'un projet urbain concédé par la Ville de Mulhouse.

Ainsi, le projet d'aménagement des quartiers anciens mulhousiens apparaît marqué par une gouvernance entre acteurs publics ou para-publics dont les liens sont financiers, techniques et politiques. Une logique bureaucratique émerge de la gestion et de la conduite du projet, notamment à travers l'organisation de la conduite du projet selon le schéma de l'ordonnancement, pilotage et coordination. Les acteurs privés, hormis ceux liés directement à une subvention de l'ANRU, ne sont pas intégrés à la gouvernance du projet et n'interviennent que ponctuellement dans une relation d'aménagement ou de commercialisation. En cela, il s'affirme un système stable de gouvernance se rapprochant du modèle de la coalition subventionnée.

Cependant, si les acteurs privés ne sont pas directement intégrés dans la gouvernance du projet, certains d'entre eux ont été attirés par l'orientation en faveur de la croissance des prix immobiliers portée par les collectivités locales. Un opérateur spécialisé dans la défiscalisation immobilière, le Groupe Créquy Finance, est intervenu massivement dans les quartiers anciens mulhousiens en rachetant une grande partie des immeubles « BBC rénovation » produits dans le cadre de l'ORI. Cette société réalise pour son compte propre les travaux, touche les subventions mais aussi les crédits d'impôts offerts par les mécanismes des politiques d'amélioration de l'habitat. En cela, son intervention est étroitement liée aux possibilités de subventions et de défiscalisation offertes par les collectivités locales.

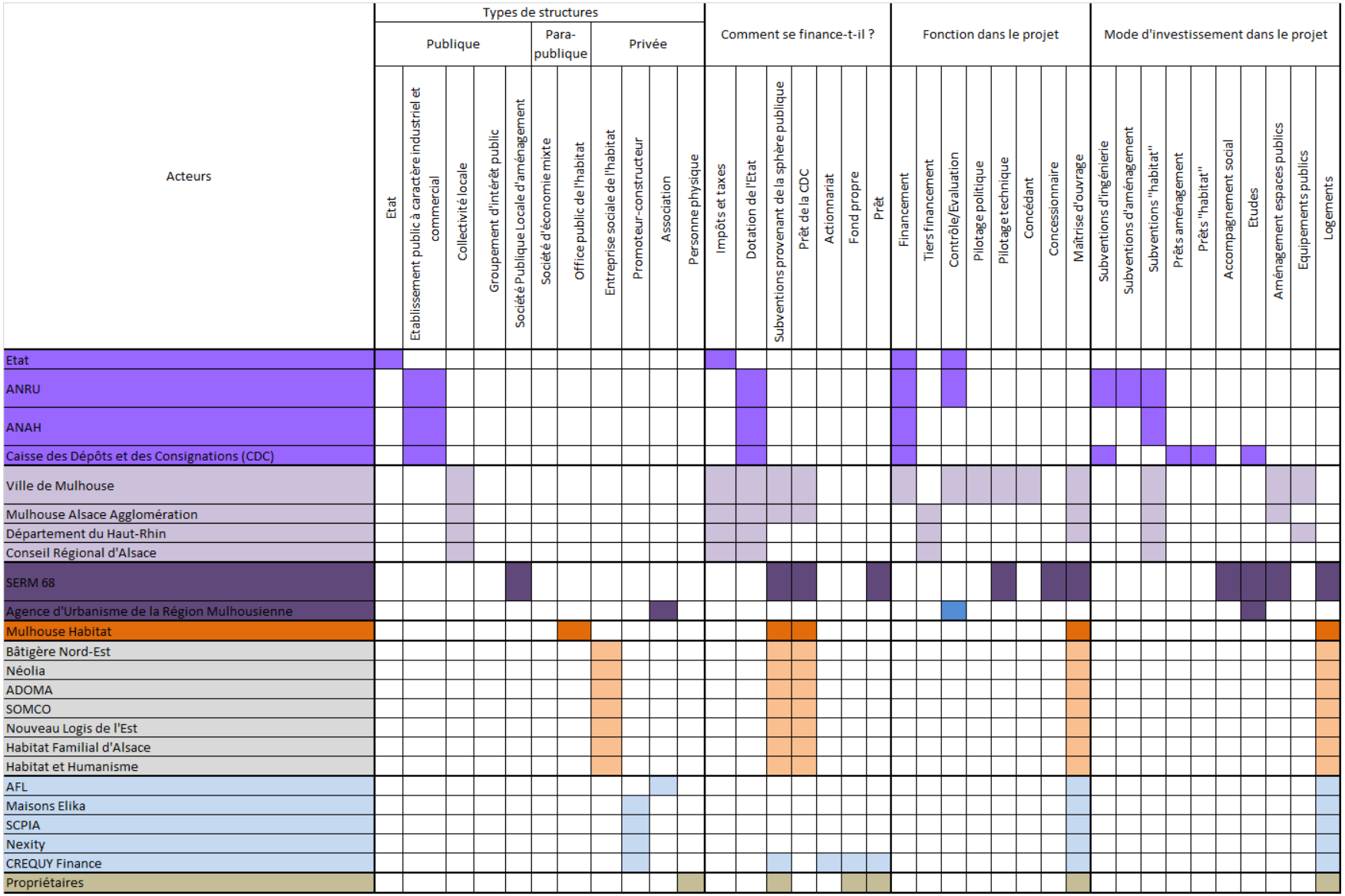
Dans les autres projets d'aménagement locaux, notamment ceux de requalification commerciale du centre-ville, le système de gouvernance apparaît plus ouvert aux acteurs privés. Ainsi, dans le projet

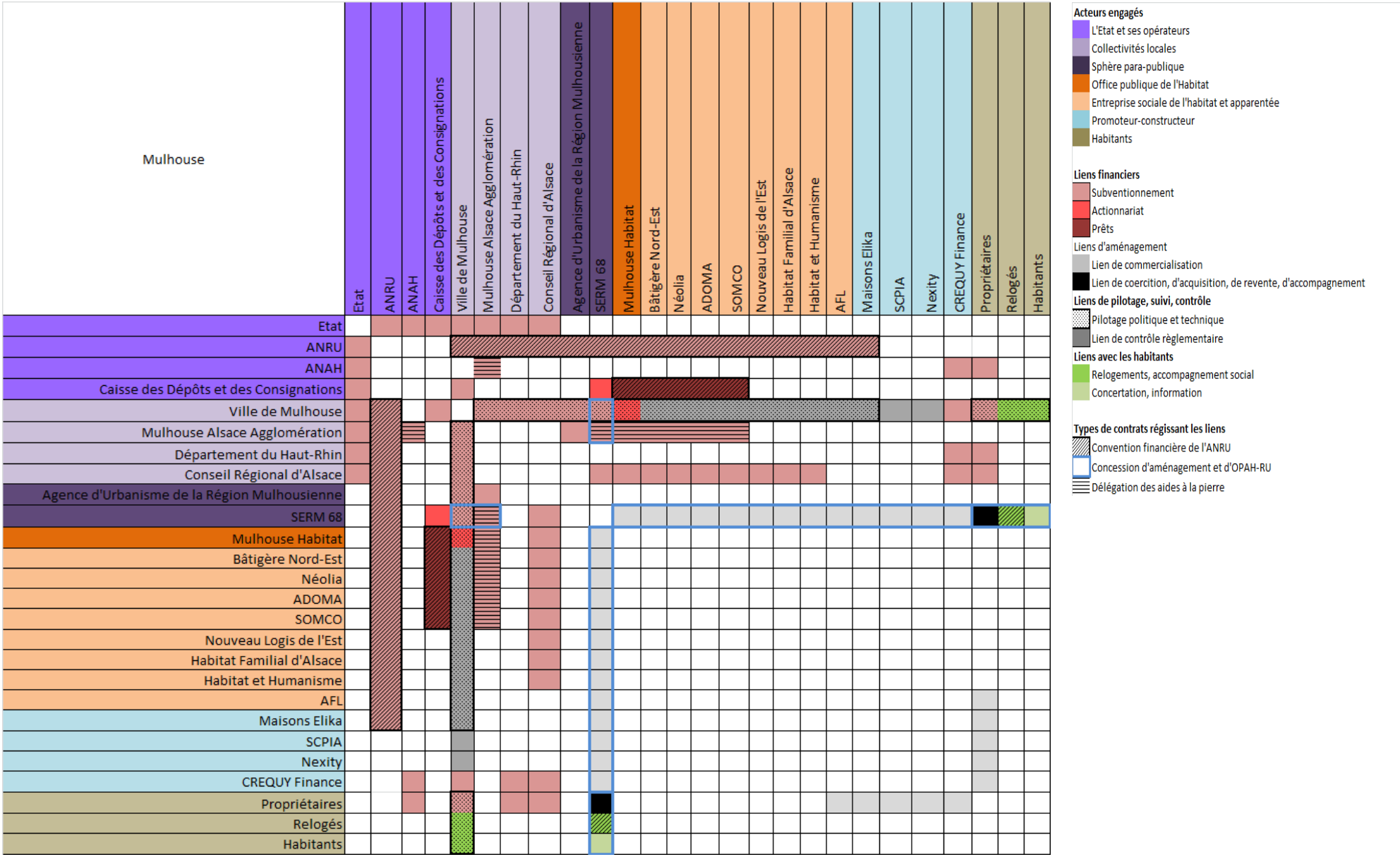
Mulhouse Grand Centre, si les liens dominants sont ceux entre la Ville de Mulhouse et la SERM 68, l'aménageur des projets, on constate malgré tout une intégration dans la gouvernance du projet des associations locales de commerçants. La concertation y a été plus poussée, notamment dans la définition du projet. Enfin, un groupe de pression est intervenu pour favoriser le lancement de ce projet et cherche à influencer sa réalisation. Il s'agit de l'association « Mulhouse, j'y crois », regroupant près de 100 de membres, notamment de nombreux cadres de la fonction publique, des chefs d'entreprises, des commerçants, des professeurs et des universitaires. L'objectif principal de l'association est « d'initier et organiser une réflexion libre et objective dont le but est de faire émerger des axes de développement et des actions possibles pour renforcer l'attractivité de Mulhouse ». La transformation de l'image de la ville est au cœur de son action puisque sa démarche part du constat que « Mulhouse mérite une autre image » et qu'il « faut combattre les préjugés négatifs »[13]. Elle cherche à se positionner en dehors du champ politique et partisan. Réalisant un diagnostic détaillé dès 2008 des atouts et des faiblesses commerciales de Mulhouse, elle a contribué aux Etats Généraux du Commerce, concertation fondatrice du projet « Mulhouse Grand Centre », en proposant des actions en matière de commerce, de valorisation patrimoniale, d'animation et d'aménagement des espaces publics. Certaines de ces actions ont été retenues, notamment dans le domaine du stationnement et de la valorisation commerciale (animation, réalisation de trophées des commerces,…).

En somme, le cœur du projet d'attractivité résidentielle de Mulhouse est conduit et dominé par des acteurs publics dont les liens sont encadrés par l'accès aux subventions et aux financements publics. Les projets d'aménagement concourant à la transformation de l'image et visant à requalifier commercialement le cœur de Mulhouse présentent un système de gouvernance plus ouvert, notamment aux acteurs et aux groupes de pression privés. D'une certaine manière, on constate une gouvernance relativement hétérogène et parallèle entre des projets « habitat » quasi-exclusivement conduits par les acteurs publics et les projets à vocation économique et commerciale dont la gouvernance, bien que dominée par les acteurs publics dans la mise en œuvre opérationnelle, apparaît plus mixte. Ainsi, le système de gouvernance du projet principal d'attractivité résidentielle recouvre les principales conclusions faites par le groupe de recherche « Shrink Smart ». On y constate un fonctionnement « public-public », organisé en fonction de l'obtention de financements, même si des investisseurs peuvent y être intéressés en dernier ressort. Il nous reste, dès lors, à voir si le projet mulhousien est soumis à une dépendance technique et politique des orientations et des acteurs étatiques.

[13] http://www.mulhousejycrois.com/fr/La-demarche

Figure 51 : Système de gouvernance du projet de renouvellement des quartiers anciens mulhousiens - Fonctions des acteurs et matrice des liens *(Source : Y. MIOT, 2012)*




Mulhouse
Etat
ANRU
ANAH
Caisse des Dépôts et des Consignations
Ville de Mulhouse
Mulhouse Alsace Agglomération
Département du Haut-Rhin
Conseil Régional d'Alsace
Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
SERM 68
Mulhouse Habitat
Bâtigère Nord-Est
Néolia
ADOMA
SOMCO
Nouveau Logis de l'Est
Habitat Familial d'Alsace
Habitat et Humanisme
AFL
Maisons Elika
SCPIA
Nexity
CREQUY Finance
Propriétaires
Relogés
Habitants
Acteurs engagés
L'Etat et ses opérateurs
Collectivités locales
Sphère para-publique
Office publique de l'Habitat
Entreprise sociale de l'habitat et apparentée
Promoteur-constructeur
Habitants
Liens financiers
Subventionnement
Actionnariat
Prêts
Liens d'aménagement
Lien de commercialisation
Lien de coercition, d'acquisition, de revente, d'accompagnement
Liens de pilotage, suivi, contrôle
Pilotage politique et technique
Lien de contrôle règlementaire
Liens avec les habitants
Relogements, accompagnement social
Concertation, information
Types de contrats régissant les liens
Convention financière de l'ANRU
Concession d'aménagement et d'OPAH-RU
Délégation des aides à la pierre

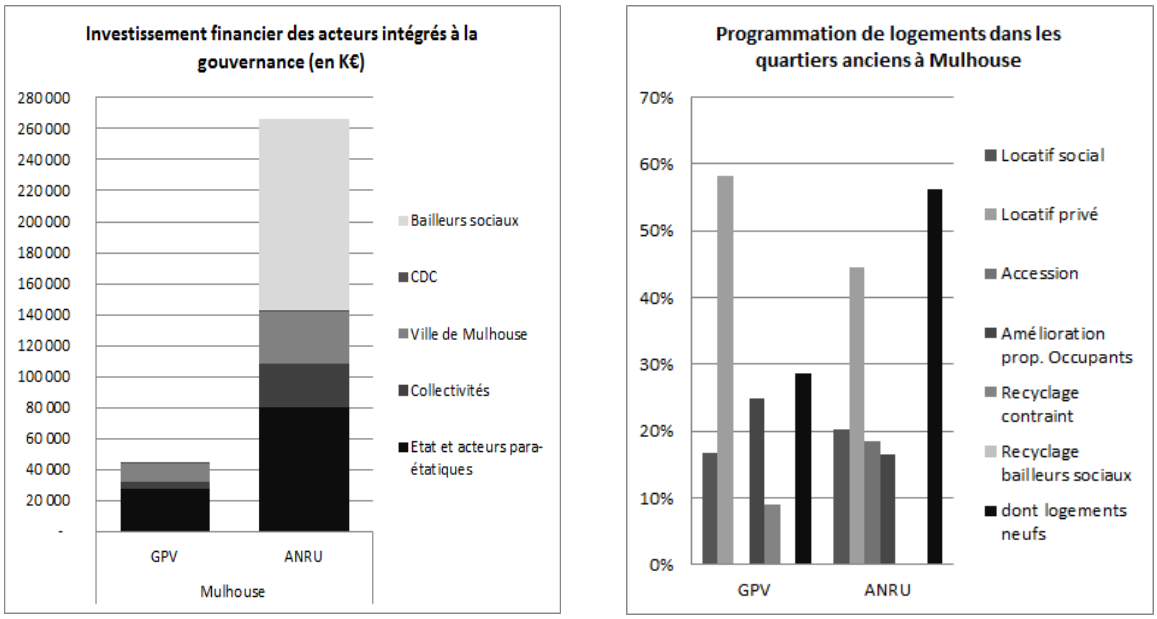
2.2.2. Du GPV à l'ANRU : une recomposition du projet de renouvellement des quartiers anciens pour une augmentation de l'échelle d'intervention

A partir d'une analyse chronologique des politiques publiques à Mulhouse, on constate que le changement de politique nationale a transformé le système de gouvernance, certaines orientations du projet tout en permettant une nette augmentation de l'échelle d'intervention dans les quartiers.

En effet, le changement d'orientation de « la Politique de la Ville » se traduit par une recomposition du projet mulhousien. Alors que le Grand Projet de Ville était exclusivement centré sur la reconquête des quartiers anciens centraux, le passage en Projet de Rénovation Urbaine a nécessité l'intégration de quartiers de logements sociaux pour coller à l'optique initiale de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et du Programme National de Rénovation Urbaine, à savoir la démolition-reconstruction des grands ensembles de logements sociaux. Ainsi, trois sites d'interventions nouveaux sont créés : Wolf-Wagner, les Côteaux et Bourtzwiller (la Cité des 420). Un site d'intervention en quartiers anciens a été abandonné : le Faubourg de Bâle.

Cependant, cette transformation de la géographie d'intervention s'est traduite très nettement par une démultiplication des financements affectés aux projets (fig. 52), notamment grâce à une plus forte intervention étatique mais surtout par la sollicitation effective des bailleurs sociaux dans le projet. Leur contribution atteint 123 millions d'euros, notamment via les prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et des Consignations.

Figure 52 : Les changements en termes financiers et de programmation entre le Grand Projet de Ville et le Projet de Rénovation Urbaine à Mulhouse



Source : Y. MIOT, 2012

Au-delà de l'aspect financier, le passage en Projet de Rénovation Urbaine se traduit par un changement dans la programmation de logement dans les quartiers anciens. En effet, la construction neuve de logements est un des enjeux majeurs des projets de rénovation urbaine pour réussir l'objectif de diversification de l'habitat (ANRU, 2007a, p. 24). Cette transformation, conforme aux logiques de l'ANRU, constitue avant tout une opportunité pour les acteurs locaux qui y ont vu un moyen d'amplifier la transformation urbaine et sociale des quartiers anciens. En effet, suite à une évaluation de la première phase d'OPAH-RU, la logique de l'amélioration de l'habitat n'apparaissait plus suffisante (Ville de Mulhouse, 2006).

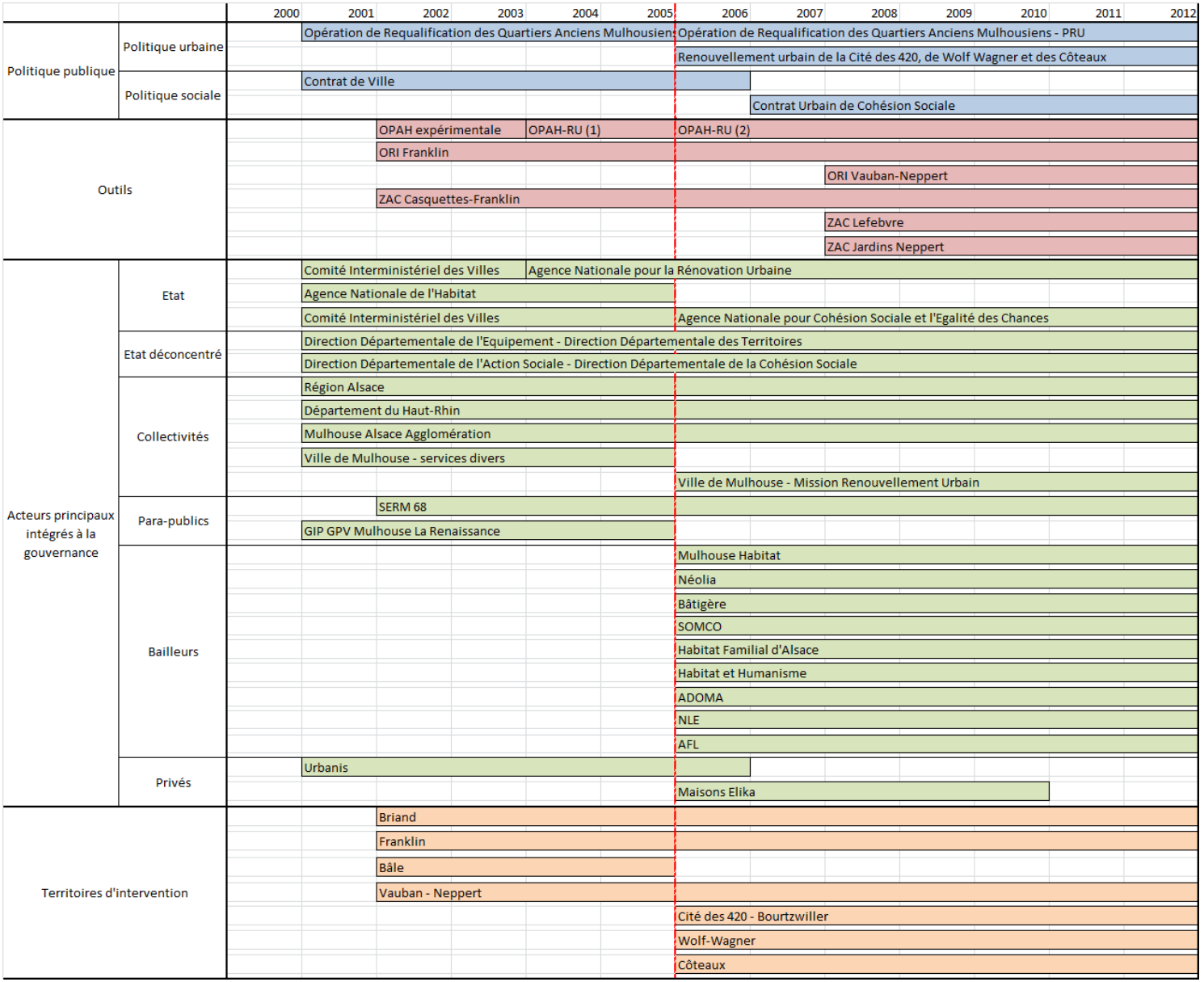
Dès lors, la transformation du GPV en PRU se traduit par une démarche d'aménagement plus poussée dans le quartier Vauban-Neppert qui devient, à la suite d'études, une Zone d'Aménagement Concerté où se concentre un programme de constructions neuves diversifiées en termes typologiques et de statuts d'occupations. Alors que pendant la période GPV, la part du logement neuf était de 29%, celle-ci passe à plus de 55% dans le cadre du PRU. Cette augmentation de la part du logement s'effectue dans un cadre où le volume de l'intervention sur le parc diminue très nettement (de 2965 à 1415 logements) par une réduction des objectifs d'amélioration de l'habitat ancien (de 2165 logements à 1060 logements). Il s'agit d'une transformation très forte du projet initial de la collectivité, dont l'objectif était la requalification de l'habitat ancien. Cette mise en conformité avec les objectifs de l'ANRU a été prise avant tout comme un cadre d'opportunités face à des difficultés de mise en œuvre du projet d'amélioration de l'habitat ancien.

Enfin, concernant le système de gouvernance, il connaît aussi des évolutions sensibles : le Groupement d'Intérêt Public, pierre angulaire du dispositif du Grand Projet de Ville, est abandonné dès qu'un passage en Projet de Rénovation Urbaine est envisagé (2004-2005) au profit d'un service « Mission Renouvellement Urbain » correspondant aux attentes de « l'Ordonnancement Pilotage Coordination » de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. En outre, la gouvernance s'ouvre directement aux différents financeurs et notamment aux bailleurs sociaux.

En guise de premières conclusions, le projet de renouvellement de l'habitat en quartier ancien de la Ville de Mulhouse met en œuvre un projet tourné vers la croissance et l'attractivité résidentielle fondé sur la captation et l'ancrage des ménages appartenant aux classes moyennes. Il est mis en œuvre par une programmation de logement contrôlée par la sphère publique et une stratégie de marché en faveur de l'accroissement de la rente locative, intégrée dans des projets urbains visant à transformer l'image de la ville. Ce projet apparaît comme une volonté de transformation du fonctionnement du parc locatif privé d'un lieu d'accueil des populations les plus précaires vers un lieu d'ancrage des classes moyennes. En cela, il s'apparente à une stratégie de gentrification marginale. Il est conduit

par une gouvernance d'acteurs publics dans laquelle l'Etat et ses opérateurs jouent des rôles prééminents, tant par le financement qu'ils apportent que par la logique qu'ils réussissent à imposer par le conditionnement des subventions. Cette dépendance de la collectivité se traduit par une flexibilité du projet urbain qui se redéveloppe et se réinterroge rapidement, dans ses objets, ses objectifs et son système de gouvernance bureaucratique, afin de maximiser l'accès aux ressources publiques. Ainsi, le cas mulhousien semble rejoindre le modèle de gouvernance de la ville en décroissance : un système de gouvernance fondé sur la recherche de financements publics, flexible et dépendant des orientations politiques nationales. Cependant, les acteurs privés ne sont pas complètement absents mais ne sont pas intégrés dans le système de gouvernance. Ils n'interviennent que selon une logique d'opportunité. Dès lors, la question des effets de cette politique publique apparaît centrale face à des stratégies urbaines à la fois ciblant les classes moyennes, posant la question des destinataires des politiques publiques, notamment dans un territoire marqué par un effondrement économique récent.

Figure 53 : Analyse du cycle temporel des politiques publiques entre 2001 et 2012



3. Effets socio-urbains : l'empreinte de l'effondrement industriel en cours

La stratégie d'attractivité résidentielle et de diversification sociale mulhousienne présente des effets urbains qualitatifs (3.1.) mais surtout des effets de diversification sociale quasi-inexistants en raison de l'effondrement industriel en cours (3.2.).

3.1. Une nette amélioration de l'habitat pour une stratégie de construction neuve bloquée

L'analyse des effets urbains de la politique d'attractivité résidentielle de Mulhouse apparaît plus difficile à réaliser en raison de l'accès aux données qui nous ont été fournies. Cependant, un double constat peut être dressé. Les quartiers anciens connaissent une forte dynamique d'amélioration de l'habitat tandis que la production neuve est enrayée depuis le début de la crise immobilière de 2008, trahissant la difficulté de produire une offre neuve dans des marchés locaux dépréciés et concurrencés par la périphérie.

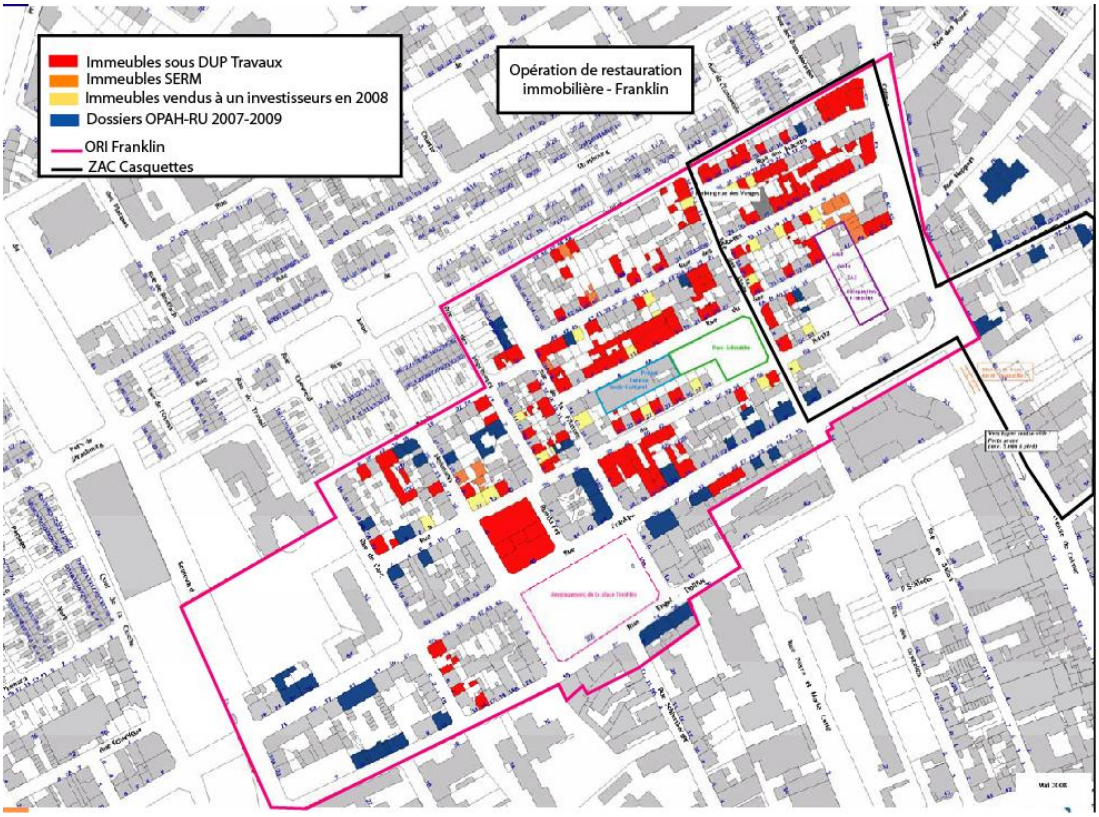
En termes d'amélioration de l'habitat, entre 2002 et 2006, 1 187 logements ont été améliorés dans le cadre de l'OPAH-RU (Ville de Mulhouse, 2006). 107 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation complète et 402 de travaux qualifiants, soit en termes de restauration de la qualité patrimoniale, soit en termes d'amélioration des conditions d'habitabilité. Cependant, le niveau de travaux reste modeste avec 286€ de travaux par mètres de surface utile pour les logements locatifs privés et 81€ par mètres carrés de surface utile pour les logements en propriété occupante. 57% des logements appartenant à des propriétaires occupants ont fait l'objet de travaux inférieur à 5 000€. Ainsi, les effets qualitatifs attendus n'ont pas toujours été atteints, même si un fort niveau d'intervention a été réalisé sur une temporalité courte. En effet, le volume de logements améliorés a été près de deux fois plus important et ce dans un temps plus court que ce qui a été constaté à Roubaix (681 logements en dix ans d'action publique).

Concernant la volonté de diversification de l'offre de logements, celle-ci se heurte au blocage progressif du marché immobilier local. Au cours de la période 2002-2006, le développement des loyers intermédiaires s'est avéré une réussite relative, les propriétaires profitant d'un effet d'aubaine face à des subventions conséquentes pour des niveaux de loyers similaires à ceux du marché. Ainsi, 2/3 des objectifs ont été atteints, soit 251 logements. Cependant, le blocage progressif du marché immobilier local se traduit par une certaine frilosité à créer de nouveaux logements en loyers intermédiaires. Depuis 2007-2008, les investisseurs préfèrent développer des logements conventionnés sociaux, dont les loyers permettent de louer plus facilement à la clientèle locale. Cet aspect a conduit la Ville de Mulhouse à accepter qu'une part des logements « BBC rénovation » passe

d'un loyer intermédiaire à un loyer conventionné social pour réussir la commercialisation des logements acquis et éviter des pertes financières trop conséquentes à la SERM 68.

Au-delà, les effets ont été différenciés selon les quartiers. Le quartier Briand-Franklin, et plus encore la partie jouxtant le centre-ville, connaît une amélioration concentrée de son parc de logements. Couvrant 45% du parc de logements du périmètre de l'OPAH-RU, 55% de l'investissement y a été réalisé. Le sous-secteur « Franklin » connaît une amélioration et un impact plus net encore. Représentant 12% des logements ciblés, ce sont 27% des travaux qui y ont été réalisés et 17% des logements améliorés. Cela tient à la stratégie adoptée par la Ville de Mulhouse, souhaitant raccrocher cette partie à la dynamique urbaine du centre-ville (fig.54). Ainsi, les DUP Travaux s'y sont concentrées avec notamment 45 immeubles en recyclage « Bâtiments Basse Consommation » (50 kW/h/m²). Ces travaux, très qualifiants, ont atteint en moyenne 1 300€/m² de surface utile, permettant une requalification globale de l'immeuble. Le quartier Vauban-Neppert, quant à lui, se situe en retrait : représentant plus de 30% des logements ciblés, il n'a concentré que 20% des travaux d'amélioration et 20% des logements améliorés.

Figure 54 : Une concentration de l'action publique en amélioration de l'habitat ancien dans le secteur Franklin

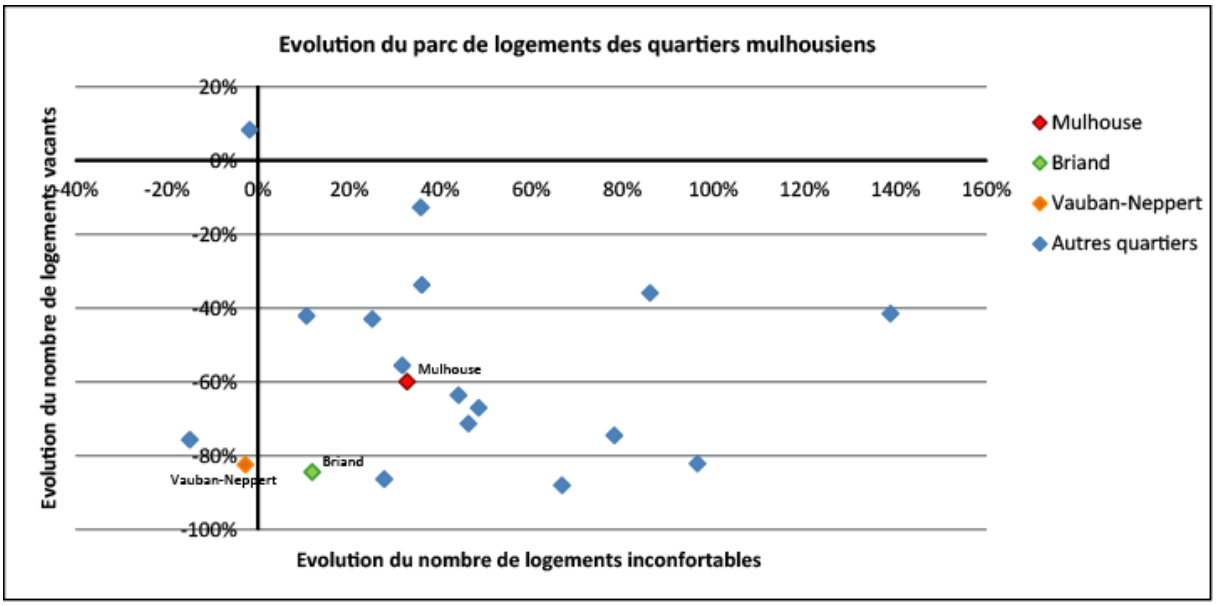


Source : SERM 68, 2009, Compte-rendu au concédant de l'Opération de requalification des quartiers anciens mulhousiens

Ces résultats de l'OPAH-RU expliquent en partie la transformation de l'action publique en faveur d'un projet d'aménagement dans le quartier Vauban-Neppert et la concentration sur le recyclage immobilier. Sur la période récente, le recyclage immobilier s'est intensifié, toujours dans le quartier Briand-Franklin, notamment grâce à l'arrivée du Groupe Crequy Finance. Cet acteur, spécialisé dans la défiscalisation immobilière, a acquis plus de 6 700 m² de logements issus de l'Opération de Restauration Immobilière (plus d'une soixantaine de logements) pour les réhabiliter globalement. La présence de cet acteur est un des facteurs de réussite relative de l'opération au regard de l'essoufflement tendanciel des propriétaires bailleurs locaux après une succession de dispositifs d'amélioration de l'habitat depuis le milieu des années 1990. Cette présence pose la question de la dépendance actuelle du projet à un acteur privé exogène dont l'intervention est fondée sur la défiscalisation immobilière et la maximisation de la rente locative, faisant porter des risques d'éviction des ménages les plus modestes.

En termes globaux, les quartiers étudiés connaissent une très forte réduction de l'inconfort du parc de logement. Les deux quartiers anciens ont ainsi connu les plus forts taux de diminution de l'inconfort entre 1999 et 2008. Ce dernier n'est plus que résiduel : seuls 3% des logements manquent d'au moins un élément de confort. Cependant, ce processus d'amélioration de l'habitat ne s'est pas traduit par une réduction de la vacance. La vacance a même augmenté dans le quartier Briand-Franklin. Cet aspect est à rapprocher de la forte hausse de la vacance à Mulhouse entre 1999 et 2008. Le nombre de logements vacants a crû, à l'échelle communale, de près de 33%. Dans ce cadre, l'opération n'a permis que de limiter les effets de la hausse généralisée de la vacance.

Figure 55 : L'évolution du parc de logements des quartiers mulhousiens - une dynamique positive dans les quartiers anciens



Source : Y. MIOT, 2012, à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

Ainsi, les effets de la stratégie d'attractivité résidentielle par l'amélioration du parc privé sont conséquents en termes urbains. Cette politique a permis une nette amélioration du parc privé ancien, avec une très forte réduction de l'inconfort et une limitation des effets de détente du marché immobilier constaté dans le reste de Mulhouse.

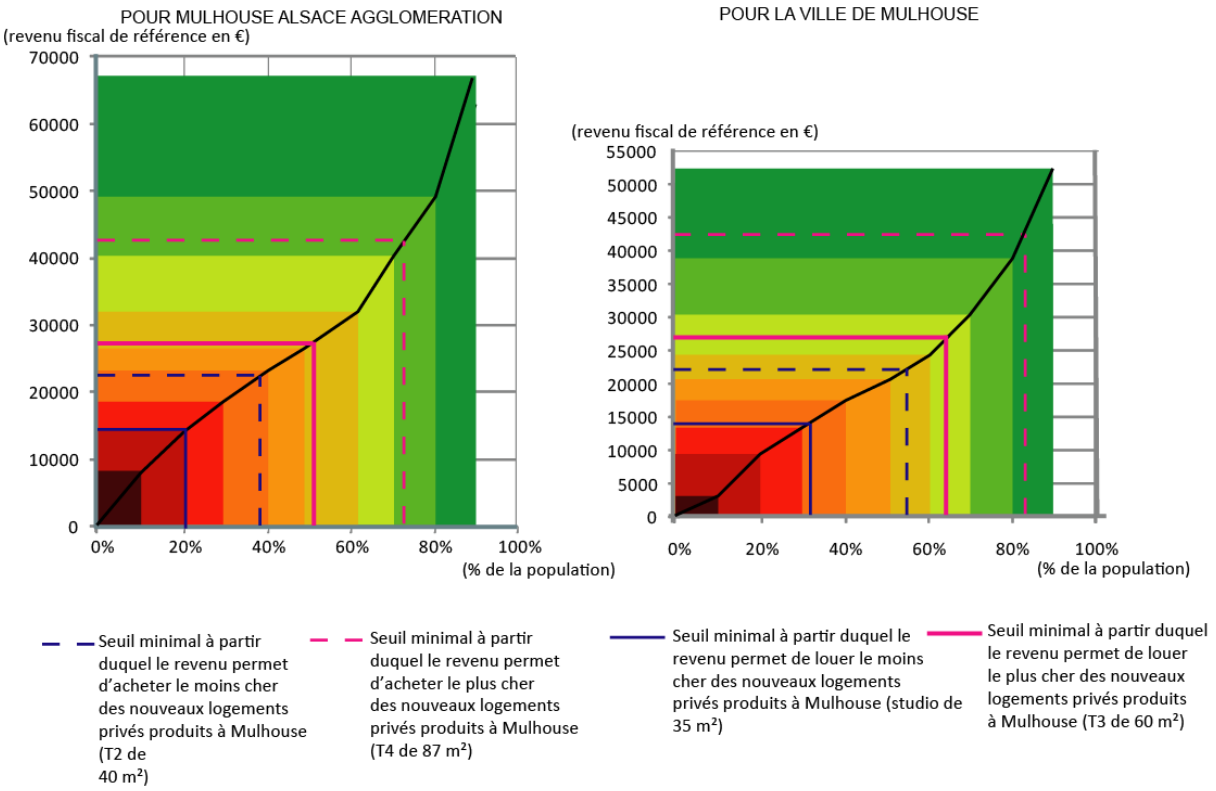
Concernant la production neuve de logements, la stratégie mise en œuvre se heurte aux blocages nés de la crise immobilière, à un ciblage de clientèle difficilement atteignable et à la détente du marché immobilier mulhousien. Si la ZAC Casquettes Franklin a réussi à être entièrement commercialisée entre 2003 et 2008, la ZAC Lefebvre connaît de graves difficultés de commercialisation. Hormis le projet par l'Association Foncière Logement, organisme dédié au développement de programme de mixité sociale dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine, aucun programme de logements privés n'a été commercialisé. Les promoteurs ont abandonné leurs projets, comme ING Real Estate, dès le début de la crise immobilière. En outre, les programmes de logements développés juste avant l'éclatement de la crise connaissent encore aujourd'hui des difficultés de commercialisation. Bien que les logements soient livrés, des lots sont encore disponibles. Ainsi, les logements développés par la SERM 68 sur l'îlot VOX, au bord de la Place Franklin, demeurent à plus de 30% non commercialisés. Le programme « Maisons Elika », financé dans le cadre de la Convention Financière de l'ANRU, a eu une durée de commercialisation de plus de 48 mois. Lancé en commercialisation en 2007, en novembre 2011, 2 des 17 maisons étaient encore en vente.

Cette difficile commercialisation tient à la faible solvabilité des ménages mulhousiens pour des programmes en accession à la propriété, voire en locatif privé. En effet, la stratégie de la diversification de l'offre nouvelle se fonde sur une clientèle numériquement faible. Ainsi, pour le bien le moins cher, un T2 de 40m², acquis avec 10% d'apport, un taux d'effort de 33% et un endettement de 25 ans à 4% de taux d'intérêt, la clientèle ciblée représente, au regard des revenus fiscaux de référence, moins de 50% de la population totale de Mulhouse. Dans les mêmes conditions d'achats, moins de 20% de la population mulhousienne peut acquérir le bien le plus cher (un T4 de 87m²). Dès lors, l'offre nouvelle entre fortement en concurrence avec l'offre périurbaine, moins chère, plus spacieuse et surtout présentant des formes urbaines plus attractives pour les ménages avec enfants. Seul le ciblage des ménages de l'agglomération permet d'espérer une commercialisation plus rapide des programmes de logements et celui-ci demeure malgré tout étroit. Pour le T4 de 87m², seulement 27% des ménages peuvent l'acquérir dans ces conditions minimales d'acquisition.

La clientèle pouvant louer les logements locatifs privés neufs est plus nombreuse : entre 40% et 50% des ménages locaux peuvent louer l'appartement le plus cher, soit un T3 de 60m² à 690€ de loyers hors charges, avec un taux d'effort de 33%. Cependant, cette offre entre en concurrence avec l'offre privée ancienne peu coûteuse (environ 6€/m²) et surtout, elle demeure risquée au regard de l'importance de la vacance à Mulhouse.

En somme, la stratégie de diversification sociale par l'offre nouvelle de logements se heurte à un marché immobilier plutôt déprimé, en cours de blocage, rendant la commercialisation des programmes de logements privés neufs d'autant plus difficile qu'elle s'insère dans des quartiers paupérisés. Les temps de commercialisation sont longs et les opérateurs préfèrent annuler leur participation dans le projet. En cela, cette optique de croissance du parc fondée sur le recours au privé semble, pour le moment, échouer.

Figure 56 : Rapport entre l'échelle de revenus des ménages de l'agglomération et de Mulhouse pour acquérir ou louer un bien immobilier neuf



Source : Y. MIOT, 2012

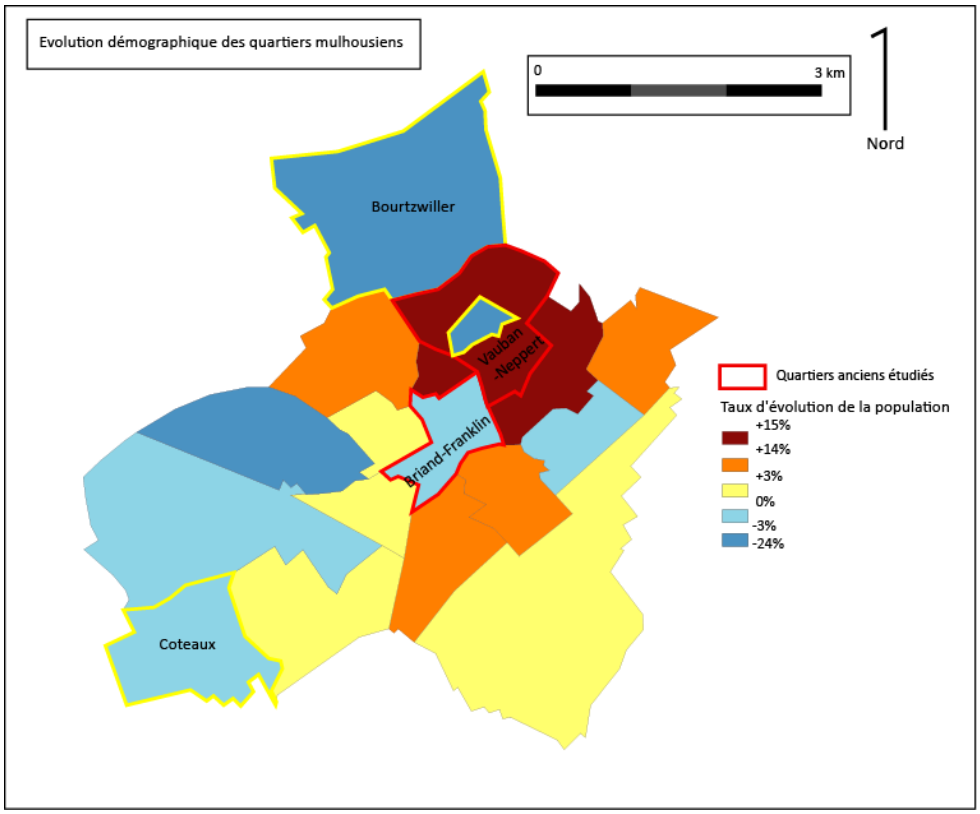
3.2. Au point de vue social, le poids de l'effondrement industriel en cours

Les effets sociaux des politiques d'attractivité résidentielle mulhousienne sont quasi-inexistants, en raison de l'effondrement industriel mulhousien. Dans l'ensemble, on constate une dégradation de tous les indicateurs sociaux à la fois à l'échelle de la ville de Mulhouse, mais surtout dans les quartiers anciens qui présentent une dynamique constamment plus négative que celle constatée dans le reste de la commune. Ici, la stratégie d'attractivité résidentielle se heurte avant tout aux difficultés économiques très profondes dans lesquelles s'enfonce progressivement Mulhouse.

Au point de vue démographique, si Mulhouse continue de regagner légèrement des habitants entre 1999 et 2008, cette dynamique est très inégale spatialement. Les plus forts taux de croissance démographique se sont concentrés à Vauban-Neppert, dans le Nordfeld et à Fridolin. La croissance du Nordfeld s'explique par la fin du développement de la ZAC du Nouveau Bassin où près de 600 logements ont été commercialisés depuis 1999. Celle de Vauban-Neppert est en partie liée à l'opération de requalification de la Cité Wolf-Wagner, se situant au cœur du quartier. L'analyse de la part des nouveaux arrivants ne trahit pas de net regain d'attractivité, sauf peut-être pour des ménages vivant déjà à Mulhouse. Près de 30% des nouveaux ménages du quartier sont issus d'autres

quartiers de Mulhouse. Pour le quartier Briand, la situation démographique est inverse. Il perd un peu plus de 1% de sa population. Cette baisse démographique peut se lire comme une des conséquences d'une maîtrise publique assez intense d'une partie du parc de logements. Les acquisitions publiques y ont été conséquentes, à l'année du recensement, de nombreux logements étaient vides, en attente d'une commercialisation auprès d'un investisseur. Cette hypothèse se trouve renforcée par un relatif regain d'attractivité pour des ménages venant d'autres communes ou déménageant au sein de Mulhouse. Le quartier présente en 2008 un taux d'emménagés récents plus importants que celui de Mulhouse.

Figure 57 : Evolution démographique des quartiers mulhousiens – un regain d'attractivité ?



Part de nouveaux arrivants	Toutes origines	dont commune	dont département	dont hors département	dont étranger
Mulhouse	41,3%	23,2%	8,1%	6,9%	3,1%
Franklin	50,4%	29,4%	7,2%	9,3%	4,6%
Vauban-Neppert	48,4%	29,8%	5,9%	6,1%	6,5%

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP, 1999-2008

Si les indicateurs démographiques sont en demi-teinte, les indicateurs sociaux sont, quant à eux, fortement négatifs. En effet, comme nous l'avons indiqué, Mulhouse connaît un effondrement industriel récent. Le taux de chômage y croît très fortement, passant de 11,4% à 16,7% de la population de 15 à 64 ans. En termes de revenus, ceux du premier décile diminue, la médiane ne connaît qu'une très légère augmentation tandis que les revenus du dernier décile croissent de plus

de 10%. Cela se traduit par une très forte hausse des inégalités de revenus à l'échelle de la ville. Dans ce contexte général difficile, la quête de diversification sociale et d'attractivité résidentielle semble échouer, complètement à Vauban-Neppert et partiellement à Briand-Franklin.

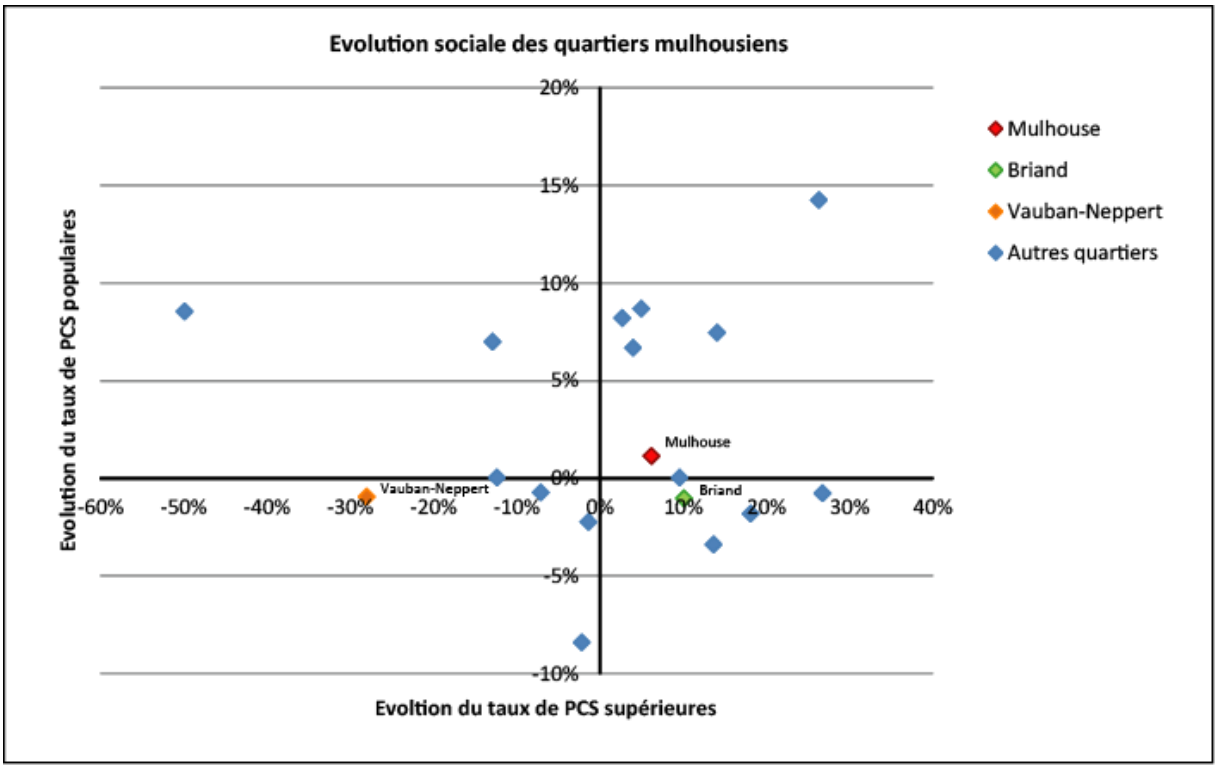
Le quartier Vauban-Neppert connaît, au cours de la dernière période, un processus de paupérisation se traduisant par une baisse drastique de son taux de PCS supérieures (de 15 à 11% entre 1999 et 2008). Cette baisse, en valeur relative, s'explique avant tout par l'apport de populations nouvelles paupérisées et surtout inactives. 32% des nouveaux emménagés venant vivre dans le quartier sont chômeurs, 11% sont des ménages inactifs, soit des ménages n'ayant jamais travaillé ou des femmes seules au foyer[14]. Cet apport de population paupérisée est avant tout lié au parc de logements meublés du quartier. 47% des nouveaux arrivants chômeurs vivent dans des logements meublés, soit un taux supérieur à celui du parc locatif privé et social.

Ainsi, le regain relatif d'attractivité à Vauban-Neppert se lit avant tout comme un processus de paupérisation : les revenus du premier décile s'effondrent par rapport à ceux de Mulhouse, ceux du dernier décile diminuent fortement en valeur relative et restent stables en valeur absolue et la médiane des revenus se tasse par rapport à Mulhouse et diminue en valeur absolue. L'évolution sociale du quartier se caractérise par une diminution de son poids relatif de PCS supérieures, un maintien de son profil populaire et le basculement tendanciel vers le quartier de la désaffiliation avec la montée des chômeurs et des inactifs. Ainsi, ce quartier semble décrocher par rapport au reste de Mulhouse et présente tous les signes de paupérisation.

La situation de Briand-Franklin est plus nuancée. On y lit aussi les effets sociaux de l'effondrement économique mulhousien. Le chômage y a crû très nettement, plus fortement que dans le reste de Mulhouse, renforçant les écarts entre le quartier et le reste de Mulhouse. Tout comme à Vauban-Neppert, la position relative des revenus du premier décile s'est effondrée, celle du dernier a très légèrement décru par rapport à Mulhouse et celle la médiane s'est légèrement tassée. Cependant, hormis les revenus du premier décile, la diminution des revenus du quartier n'est que relative par rapport au reste de Mulhouse. Les revenus du dernier décile ont tout de même progressé, tout comme la médiane. En termes de professions et catégories sociales, on constate une très légère diminution du profil populaire du quartier et une progression, sensible et supérieure à celle de Mulhouse, des PCS supérieures. On peut y voir une ébauche de diversification sociale. Cependant, le fait marquant majeur reste l'accroissement des difficultés sociales, à la fois général à Mulhouse, mais aussi plus accentué dans le quartier.

[14] Voir annexe 6

Figure 58 : L'évolution sociale des quartiers mulhousiens - un processus de paupérisation



Evolution sociale	PCS supérieures		PCS populaires		Chômeurs		Inactifs	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Mulhouse	20%	21%	46%	46%	11%	16%	25%	23%
Briand - Franklin	0,71	0,74	1,04	1,01	1,23	1,28	1,21	1,20
Vauban-Neppert	0,76	0,51	1,20	1,17	1,27	1,48	0,89	1,19

Evolution de la distribution des revenus	1er décile		Dernier décile		Médiane		Coeff. de Gini	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Mulhouse	6 131	4 700	45 398	50 355	19 147	20 386	0,408	0,445
Briand - Franklin	0,60	0,09	0,83	0,82	0,81	0,79	1,02	1,04
Vauban-Neppert	0,79	0,39	0,82	0,74	0,86	0,78	0,92	0,94

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP 1999 et 2008

En somme, si la stratégie d'attractivité résidentielle produit des effets urbains satisfaisants pour réduire les situations d'inconfort et limite la détente du marché immobilier local, elle semble échouer pour atteindre son objectif de diversification sociale en raison de l'effondrement économique actuel de la région mulhousienne. Vauban-Neppert, dans ce cadre, connaît une très nette détérioration de sa situation sociale et présente tous les indices d'un processus de paupérisation où le quartier semble passer d'un quartier populaire en difficulté à un quartier où les figures de la désaffiliation se développent (inactifs et chômeurs). Cette transformation sociale s'effectue dans un cadre démographique dynamique puisqu'il forme un des quartiers où la croissance démographique est la plus forte. Concernant Briand-Franklin, la dynamique de paupérisation est bien présente mais elle demeure moins marquée que dans le quartier Vauban-Neppert. Ainsi, l'analyse des premiers effets sociaux des politiques d'attractivité résidentielle pose la question des liens essentiels avec la santé économique

des territoires, la logique de captation des ménages salariés, notamment de PCS supérieures, s'y heurtant très fortement.

Conclusion du chapitre 6

En conclusion, la Ville de Mulhouse a mis progressivement au cœur de son agenda urbain la question de la décroissance urbaine. Cette question a été avant tout problématisée comme un processus de ségrégation sociale au sein de Mulhouse et de son agglomération. De ce fait, la stratégie d'attractivité résidentielle a pour objectif le rééquilibrage social des territoires, notamment en captant les couches moyennes salariées. Elle se traduit par une action concentrée sur son parc ancien, en tentant de développer une offre de logements, sous contrôle public, dont les loyers sont au-dessus du marché et par une politique de diversification de l'offre nouvelle de logements articulés autour d'un projet urbain de grande ampleur. C'est cette action en faveur de la construction et de l'amélioration de la rente locative qui apparaît comme le cœur de la stratégie de gentrification. Elle n'est pas fondée sur la propriété occupante mais sur le parc locatif privé. Elle doit transformer les fonctions sociales du parc locatif privé afin de faire en sorte qu'il accueille, en raison des prix qu'il atteint, une population appartenant aux classes moyennes. Dès le début, elle a été conduite dans le cadre de la « Politique de la Ville », sous la forme d'une gouvernance « public-public ». Le changement de politique nationale, à travers le développement du Programme National de Rénovation Urbaine, a certes modifié l'optique d'intervention en quartiers anciens en développant un projet urbain fondé sur la production neuve, cependant, ce changement a été accepté par la collectivité qui y a vu une opportunité d'amplifier la transformation de ses quartiers anciens. Ce changement s'est traduit par une volonté de conduire un projet urbain fondé sur la diversification de l'offre nouvelle de logements.

D'une manière générale, le projet mulhousien, s'il produit des effets très qualitatifs en termes de limitation de l'inconfort et de la détente des marchés immobiliers, se trouve inadapté par une double série de contrainte :

- **un marché immobilier local en cours de blocage, rendant difficile, voire impossible le processus de diversification de l'offre nouvelle et stoppant la dynamique de production de logements locatifs intermédiaires requalifiés.**
- **un effondrement économique provoquant une accentuation de la crise sociale des quartiers anciens mulhousiens, trahissant l'étroite connexion existant entre l'emploi et l'habitat.**

La stratégie de diversification par captation des ménages aisés, cherchant à aller contre le marché immobilier local, se heurte aux réalités économiques du territoire, révélant que la croissance et la

diversification sociale ne se décrètent pas et que l'emploi est au cœur de la problématique résidentielle des quartiers. La paupérisation de la population des quartiers anciens est étroitement liée à la crise économique qui touche Mulhouse depuis le tournant des années 2000.

Chapitre 7 – Roubaix, une attractivité résidentielle à travers une politique d'image pour une politique de l'habitat hétérogène

> « Franchissons cette distance et disons que nous avons ensemble la responsabilité d'une ville comme Roubaix qui est le prototype des villes où s'accumulent les défauts de la société occidentale, qui est l'exemple de ce qu'il ne faut pas faire. Ce n'est pas la faute de tels ou tels édiles. Je ne suis l'avocat ici de personne. C'est la faute du temps qui est passé sans qu'on ait conçu, depuis longtemps, depuis la fin de l'autre siècle, ce moment où les villes étoufferaient, où les usines de la première et de la deuxième révolutions industrielles fermeraient, où n'aurait pas été préparée à temps la troisième révolution industrielle qui se déroule sous nos yeux et où l'on n'a pas créé les institutions de formation sur lesquelles le gouvernement d'aujourd'hui met l'accent pour que 600 à 700 000 jeunes gens cessent d'être la proie préférée du chômage. »
>
> Discours de François Mitterrand lors du voyage des 25 et 26 avril 1983 dans le Nord-Pas-de-Calais.

Comme effectué dans le cadre de l'étude de cas de la Ville de Mulhouse, ce chapitre s'organise en trois temps :

- une analyse des documents de planification pour voir dans quelle mesure la décroissance urbaine et l'attractivité sont au cœur des agendas urbains poursuivis par la Ville de Roubaix (1)
- le projet conduit dans les quartiers anciens, lieu symbolique concentrant les difficultés sociales et urbaines de la décroissance et le mode de gouvernance développé (2) ;
- les effets produits par la stratégie adoptée (3).

1. D'un processus de déclin appelant à l'action à une attractivité résidentielle comme retour au marché

Tout comme à Mulhouse, les documents de planification et les documents fondateurs de l'intervention en quartiers anciens présentent un récit de la décroissance urbaine très détaillé, s'épuisant tendanciellement (1.1.) mais aussi une mise à l'agenda de la question de l'attractivité résidentielle sous la forme d'une stratégie de marché et d'une quête de diversification sociale (1.2.).

1.1. La reconnaissance d'un processus de déclin : d'un discours appelant à l'action à son relatif épuisement

Si les discours de la décroissance urbaine sont extrêmement détaillés dans les documents les plus anciens, en revanche, ils demeurent tendanciellement moins présents dans les documents de planification issus de l'intercommunalité et plus nuancés dans ceux d'échelle communale.

Le récit de la décroissance urbaine présente un caractère systémique dont les racines sont économiques (document 15 et 16). A ce titre, le passé industriel et la genèse industrielle de la ville de Roubaix sont considérés comme la pathologie initiale. Le discours est particulièrement négatif sur cette orientation économique mono-industrielle. S'en suit trois types de conséquences principales : des conséquences sociales, des conséquences urbaines et des conséquences en terme de cohésion de l'agglomération. La décroissance est posée très tôt, dès le document fondateur de la politique intercommunale de la Ville Renouvelée et un lien très net est fait avec l'action publique. Les récits témoignent d'une crainte de la décroissance. Cette dernière devient le cœur de la stratégie de métropolisation entreprise par Lille Métropole Communauté Urbaine. Le décrochage de certains quartiers et la paupérisation d'une part de la population de l'agglomération sont mis au centre de l'agenda urbain en faveur de cette stratégie de métropolisation.

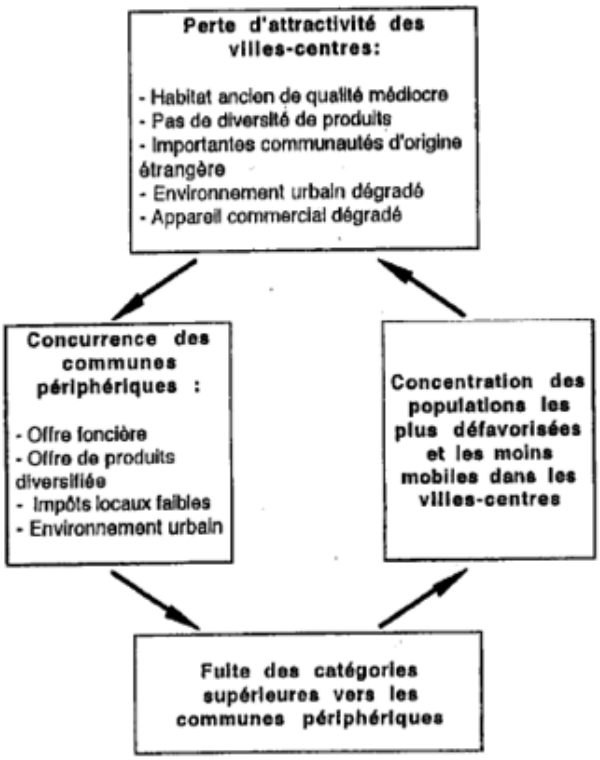
Ce discours très prégnant jusque dans le milieu des années 2000 s'estompe progressivement. Il est inexistant des documents du second Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole pour la période 2012-2018 (Lille Métropole Communauté Urbaine, 2012), tout comme dans le diagnostic du futur Schéma de Cohérence Territoriale. Seul demeure, dans ce document, un discours sur la segmentation sociale du territoire. Même dans les documents d'échelle communale, le discours, s'il est encore très mobilisé dans le cadre de la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, se nuance. Cette transformation du discours est à relier avec les mutations récentes du territoire de l'agglomération lilloise mais aussi avec les actions massives conduites. D'une part, un développement économique métropolitain s'ébauche et la crise industrielle, au regard de la réduction drastique de ce secteur dans l'économie locale, semble être dépassée. D'autre part, il peut être difficile pour une entité

politique d'entretenir un récit de la décroissance et de ses risques lorsque près de 15 ans d'action publique ont été menée, et ce par un même personnel politique.

Document 15 : Exemples de citation sur le déclin dans les documents roubaisiens et de l'agglomération lilloise

Documents	Année	Citation
Document fondateur du concept de Ville Renouvelée, p. 4 et p. 14	1996	"Quelles convictions ? - Celle qui résulte de la volonté partagée de la métropole lilloise de devenir une métropole de dimension européenne, attractive, dynamique, séduisante - Celle qui résulte du constat lancinant qu'une partie des territoires et qu'une partie des populations sont prisonniers d'une spirale de déqualification, de marquage physique et sociale et que la "course-poursuite" entre les processus de dégradation et d'exclusion et les processus de revalorisation et de reconquête - Celle qui résulte de la réflexion : la métropole ne sera pas une métropole européenne et attractive si elle ne résoud pas les difficultés lourdes, dangereuses, persistantes qui affectent le 1/5ème de sa population ; en outre, notre état d'esprit, notre culture, notre histoire ne peuvent consentir à laisser mal vivre un "Bronx" sur notre territoire - Celle qui résulte de l'analyse approfondie : ce qui est en cause n'est pas mince, pour une bonne part, ce sont nos conceptions, nos de faire la ville qui sont concernés. Pour refaire la ville sur elle-même, pour renouveler ce qui n'arrive pas à se renouveler, il faut une véritable rupture dans l'action pour le développement et l'aménagement par rapport à nos objectifs, par rapport à nos méthodes, par rapport à notre savoir-faire." « Roubaix : dans cette commune, l'importance des quartiers anciens mixtes et la destructuration du tissu urbain atteint un niveau relativement massif. Près de la moitié du territoire communal connaît des difficultés lourdes de traitement qui sont nettement perceptibles au travers de l'imbrication actuelle de vides et de pleins, de l'imbrication d'activités industrielles et de l'habitat, de l'existence encore importante d'un habitat déficient. Il ne faut pas négliger aussi les difficultés des populations de ces quartiers, les dérives qui s'y développent et les effets du marquage social et de la stigmatisation. Retrouver une attractivité, rentrer dans le marché nécessite un investissement public massif, concentré (foncier, urbain, cadre de vie, social). »
Grand Projet de Ville de Lille Métropole - Roubaix, le diagnostic, pp. 40-41	2000	"Ce passé industriel explique aujourd'hui la plupart des difficultés que la ville rencontre, sur le plan tant économique, urbain que social. L'héritage industriel continue de peser sur la structuration de l'emploi roubaisien (…). Il a développé une culture du travail et non une culture industrielle reposant sur la formation et la qualification de la main d'oeuvre. D'avoir négligé cette formation (…) donne aujourd'hui une population peu préparée à la reconversion et aux défis du 3ème millénaire (…). Sur le plan urbain, l'héritage industriel a conduit à de nombreux dysfonctionnements. La structure urbaine née de l'industrialisation n'a pas été planifiée, car tracée en des temps records, au gré des opportunités et pour les seuls besoins de l'industrie. Il en résulte aujourd'hui un tissu urbain peu lisible, mal aéré, peu fonctionnel et vieillissant qui a provoqué la dévalorisation de l'image de la ville et le développement d'une ségrégation sociale par le lieu de résidence (…). L'appauvrissement de la population roubaisienne, accéléré par la crise industrielle, s'accompagne d'une grande souffrance individuelle qui se lit au travers des chiffres de l'alcoolisme, de la toxicomanie, des suicides et des soins psychiatriques. Cette situation entraîne des phénomènes de désaffiliation qui conduit au délitement du tissu social."
Programme Local de l'Habitat de la Ville de Roubaix, p. 7	2000	"Roubaix, commune principale du versant nord-est, est marqué par deux paradoxes : -un paradoxe démographique : on constate une population jeune et un taux de natalité en moindre régression qu'ailleurs, pourtant Roubaix voit sa population diminuer ou stagner ; -un paradoxe Emploi/Habitat : le taux de chômage est très élevé. Cependant, le nombre d'emplois est plus important que le nombre d'actifs (…). Les difficultés observées résultent en grande partie des effets induits et déséquilibres résultant des politiques d'aménagement,
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale, p. 1	2001	"La situation dans laquelle se trouve l'habitat ancien privé est au cœur des difficultés structurelles que rencontrent les villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos (…). Les interventions publiques actuelles ne produisent pas les effets attendus pour requalifier durablement l'habitat et ne sont pas assez rapides dans leur volume et leurs modalités de mises en oeuvre pour enrayer d'une part, la dégradation physique du bâti et du peuplement et d'autre part, le déficit de valeur du parc de ces quartiers par rapport au reste de la Métropole.
Schéma directeur de développement et d'urbanisme, p. 40 et 43	2002	« La métropole lilloise se caractérise par la multiplicité et la diversité de ses territoires, malgré l'absence de particularismes géographiques significatifs en termes de relief, d'hydrographie, de végétation ou de population. C'est à l'histoire, à la culture, à l'économie et aux institutions que l'on doit des différenciations conséquentes qui marquent l'identité des territoires de l'arrondissement : - des mutations urbaines caricaturent la perception de certaines villes : « le Roubaix pauvre », « le Bondues riche », « la ville nouvelle », « le périurbain du sud », etc. » « Le déficit migratoire, très largement responsable de la stagnation démographique, s'explique essentiellement par les évolutions de la situation économique qui ont marqué l'image de la métropole. Durant les trente dernières années, les activités économiques traditionnelles ont été confrontées à une longue et difficile reconversion. Un taux de chômage élevé et la disparition de pans entiers d'activité ont contribué à véhiculer une image dépréciée de la métropole, amplifiée par des situations similaires vécues par les bassins industriels proches (bassin minier, bassin sidérurgique et métallurgique). »
Plan Local d'Urbanisme - PADD, p. 9	2004	« La communauté urbaine se caractérise par la présence de nombreux sites urbains dégradés, correspondant aux anciens quartiers issus de l'industrialisation massive du XIXème siècle, ainsi qu'à certains grands ensembles collectifs, où les difficultés sociales sont nombreuses. Dans ces quartiers, s'est mis en place un processus de dévalorisation à la fois de l'habitat et des activités, mis en évidence au début des années 1990, par les études préparatoires du Schéma Directeur. »
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine - Trois Ponts / Quartiers anciens, p. 15	2007	« Quartiers d'insertion, ce sont aussi des quartiers d'exclusion. Ce paradoxe entre deux fonctions opposées marque les quartiers anciens dans leur peuplement autant que dans leur forme. Pour certains, c'est le début d'un parcours d'insertion socio-professionnelle. L'absence d'une offre de logements diversifiés et de qualité engendre la fuite des ménages vers des lotissements périurbains offrant les produits recherchés. Pour d'autres, c'est le repli sur des micro-territoires, marqué par la perte des repères culturels donnés par le travail et la famille. Pour ces personnes, le quartier est un territoire subi et non choisi. La forme urbaine contribue à l'enclavement des habitants, et tout particulièrement les plus fragiles d'entre eux. L'enclavement résulte de l'organisation des systèmes productifs industriels et de leurs infrastructures. S'y ajoute la déqualification de certains îlots om se conjuguent les présences de friches industrielles et d'habitat dégradé. »
Plan de référence urbain, p. 11	2008	Si le redressement récent place Roubaix comme deuxième ville de l'agglomération Lilloise, la situation reste encore fragile en raison de la faiblesse de la croissance des habitants, du taux de chômage trop élevé et de la pauvreté de la population, auxquels s'ajoutent un positionnement des quartiers dans le marché métropolitain de l'habitat insuffisamment valorisé et la présence importante de logements peu confortables, en mauvais état.
Stratégie communale en matière de diversification de l'offre nouvelle de logement, p. 8	2009	« Selon les premières estimations du nouveau recensement de l'INSEE (trois années successives de recensement de 8% de la population), la Ville de Roubaix compte 97 600 habitants en 20051 (soit environ 600 de plus qu'en 1999). Ce gain de population indiquerait un retournement de tendance, quoique ténu, par rapport à la perte continue de population enregistrée par la commune depuis les années 1970. Jusqu'à présent la courbe démographique roubaisienne était très liée à l'histoire industrielle de la Ville. Une brusque explosion de la population a été enregistrée au cours du XIXème siècle, en lien avec la concentration de l'activité textile sur le territoire. La crise de cette activité a entraîné un déclin démographique, traduit par un solde migratoire strictement négatif depuis 1975. »

Document 16 : Le cercle vicieux de la perte d'attractivité à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos



Source : Etude sur le parc privé dans les villes du Grand Projet de Ville, 1999, p. 47

1.2. La restauration de l'attractivité : entre le retour au marché et la diversification sociale

Face à une décroissance reconnue et énoncée, l'attractivité apparaît comme un enjeu majeur. Elle constitue une réponse au processus de décroissance urbaine. Elle est au cœur de l'action entreprise par Lille Métropole Communauté Urbaine et par la Ville de Roubaix. Le débat sur l'attractivité transparaît d'abord de manière intercommunale à travers la « bifurcation métropolitaine » entreprise par la métropole lilloise (Paris et Stevens, 2000). La conduite d'une stratégie d'attractivité constitue la condition nécessaire sans laquelle le processus de métropolisation apparaît inatteignable. Cet aspect transparaît aussi bien en 1996 qu'en 2011. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles l'attractivité est étroitement liée à la compétitivité, comme en témoigne la mobilisation des thématiques du marché et de la concurrence. Les projets participant à cette stratégie ciblent les espaces les plus « déqualifiés » pour leur donner les qualités d'autres espaces (notamment que ceux du périurbain) et leur permettre de retourner à une situation de marché, concurrentielle. Dans ce sens, le rôle de l'investissement privé est central et doit se lire comme une des clefs de réussite des opérations de renouvellement urbain. Dans la métropole lilloise et à Roubaix, la stratégie d'attractivité s'inscrit dans la théorie de la ville entrepreneuriale (Le Galès,

2003) où sont valorisés dans les politiques publiques le marché, l'investissement et la compétitivité comme réponses aux déséquilibres du territoire.

Outre cette stratégie de marché, l'attractivité constitue un objectif très clair de rééquilibrage du peuplement. Elle forme un moyen de construire une mixité sociale « par le haut » (Kirzsbaum, 2008). Comme à Mulhouse, elle est liée à la « nouvelle question urbaine » comme en témoignent l'omniprésence de la question de la mixité sociale et l'usage de termes tels que relégation, déspécialisation,…. Là encore, l'attractivité résidentielle et la diversification sociale semblent être les deux faces d'une même pièce. A la différence de Mulhouse où les cibles étaient très euphémisées, on constate dans les documents roubaisiens, un ciblage plus explicite. Sont ainsi attendus les « couches moyennes », les « salariés », « les populations plus diversifiées socialement », « les populations nouvelles séduites par le patrimoine et l'offre culturelle », « les classes moyennes naissantes ». Ce ciblage recouvre de plus en plus explicitement la figure des gentrifieurs (Authier, 1997 ; Bidou-Zachariasen, 2003) ou celle de la classe créative (Florida, 2002). Cependant, on remarque que la question de l'attractivité commence à être interrogée à Roubaix face à la difficulté de mener à bien cette stratégie:

« La présence majoritaire du secteur privé est frappante, dans une ville où ce phénomène est relativement nouveau. (…). Si la Ville peut se réjouir de cette attractivité nouvelle, il est nécessaire de la resituer par rapport à la réalité des niveaux de ressources des Roubaisiens et donc des possibilités réelles d'accès au logement de la population locale. Il faut donc rappeler que 86% des ménages roubaisiens étaient éligibles au parc social en 2005. Il ne s'agit pas de dire qu'il y a autant de demandeurs de logement locatif social mais de repréciser qu'une partie importante de la population nécessite une solution à coût modéré, qu'elle soit publique ou privée. C'est d'autant plus vrai pour les 61% de ménages situés en-dessous de 60% des plafonds (PLAi). Si elle décide d'assumer cette répartition dans l'offre nouvelle et notamment cette part majoritaire de promotion privée, la Ville doit s'apprêter à orienter une grande partie des nouveaux logements vers des ménages non roubaisiens. Ce qui n'est pas un mal en soi mais mérite d'être calibré :

- Pour permettre, malgré cela, de répondre aux besoins des ménages en place, sous peine de les voir partir, ou trouver des solutions inconfortables ou insalubres ;
- Pour bien cibler la clientèle extérieure pouvant être attirée, dans un contexte métropolitain où la concurrence entre communes existe pour accueillir ces ménages intermédiaires et aisés dont la part réelle est peut-être moindre qu'on ne le pense. »

Stratégie pour la diversification du peuplement et le développement de l'offre nouvelle de logements, 2009, p. 124

Au regard de ces différentes citations, l'attractivité résidentielle transparaît dans les documents roubaisiens comme une stratégie permettant la métropolisation du territoire. Elle se traduit par la remise à niveau des territoires les plus déqualifiés afin de les réinsérer dans un fonctionnement concurrentiel de marché. C'est aussi une stratégie permettant l'établissement « d'une mixité sociale par le haut ».

Document 17 : L'attractivité résidentielle au cœur de la stratégie de l'agglomération lilloise

Documents	Année	Citation
Document fondateur du concept de Ville Renouvelée, p. 4 et p. 14	1996	« La dominante stratégique « transversale » de la ville renouvelée par rapport à l'habitat concerne la transformation sur le moyen et long terme des modes de peuplement : l'objectif de fond n'est pas seulement de donner – ce qui est indispensable – de bonnes conditions résidentielles aux populations actuelles, c'est également de rendre ces territoires durablement attractifs pour les catégories sociales qui les ont quitté et pour les nouvelles populations en ascension sociale qui arriveront sur le marché ».
Grand Projet de Ville de Lille Métropole - Roubaix, le diagnostic, pp. 40-41	2000	"Les programmes que la ville de Roubaix souhaite investir prioritairement visent à traiter de façon prioritaire la réduction du chômage et la pauvreté d'une part et l'attractivité résidentielle d'autre part" - L'habitat et le peuplement : la requalification et la gestion sociale du parc public en lien avec la requalification des espaces de proximité, la réhabilitation requalifiante, les vecteurs d'attractivité résidentielle
Programme Local de l'Habitat de la Ville de Roubaix, p. 8	2000	« Objectifs II – Produire une nouvelle offre d'habitat de qualité, attractive pour les salariés et les couches moyennes. Profiter des potentialités du tissu roubaisien pour proposer de nouveaux produits attractifs. Il s'agit d'une offre locative mais aussi d'une offre en accession. Elle ne concerne pas que le logement neuf, le tissu roubaisien comporte des opportunités intéressantes en acquisition-amélioration. Il existe une demande pour une « primo-accession » à coût réduit de la part de salariés travaillant à Roubaix. Il s'agit d'orienter la production vers de nouveaux produits comportant un avantage concurrentiel réel et conçu à partir d'une connaissance fine des aspirations en matière d'habitat de la population
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale, p. 8	2001	- Renforcer l'attractivité des quartiers, notamment en favorisant le développement d'une mixité sociale et la déspécialisation de leur fonction sociale et immobilière actuelle (accession très sociale de refuge ", activité de marchand de sommeil,…). L'OPAH doit donc tendre conjointement à initier une ouverture vers une autre population et à garantir une amélioration des conditions de vie pour les populations en place. "
Schéma directeur de développement et d'urbanisme, p. 40 et 43	2002	"L'action sur l'habitat, au cours des vingt prochaines années, s'articulera autour de trois lignes de force principales : o la diversité ; o la qualité ; o l'accessibilité. Ce triptyque est nécessaire pour offrir à l'ensemble du territoire et à ceux qui s'y installeront un habitat diversifié, bien inséré dans son environnement, de qualité, attractif et aussi et surtout accessible au plus grand nombre, dans le cadre d'un fonctionnement résidentiel et d'un marché qui permettent le libre choix du domicile et ne conduisent pas à une forme de relégation."
Plan Local d'Urbanisme - PADD, p. 9	2004	"Lille Métropole-Communauté Urbaine a fait du renouvellement urbain l'une de ses politiques prioritaires qui reste au cœur de la stratégie du S.D.D.U. Cette politique a pour objectif de soutenir la revitalisation urbaine, sociale et économique des quartiers centraux de la Communauté Urbaine et, en particulier cherche à améliorer la qualité résidentielle afin de produire une offre urbaine au même niveau de qualité et d'attractivité que celle de la périphérie des agglomérations. La politique Ville Renouvelée vise ainsi à mieux valoriser les équipements et les infrastructures existantes. Le retour de populations socialement plus diversifiées et le réinvestissement privé dans les villes et les quartiers centraux de la Communauté Urbaine constituent l'une des clés d'une plus grande mixité urbaine, sociale et économique des quartiers. "
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, p. 8		"Les opérations de restauration immobilière visent à : - Permettre l'émergence de produits-logements offrant une qualité résidentielle et correpondant à la demande en veillant à valoriser la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles - Renforcer l'attractivité des quartiers, notamment en favorisant le développement d'une mixité sociale et la déspecialisation de leur fonction sociale et immobilière actuelle (accession très sociale de refuge, activité de marchand de sommeil) L'OPAH-RU doit donc tendre conjointement à initier une ouverture vers une autre population et à garantir une amélioration des conditions de vie des populations en place ."
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine - Trois Ponts / Quartiers anciens, p. 20	2007	"Le projet Habitat au cœur du PRU : -le développement d'une attractivité résidentielle à Roubaix pour des populations nouvelles séduites par le patrimoine et l'offre culturelle et la fidélisation des classes moyennes naissantes . (…) - Réurbaniser les friches bien situées proches du centre-ville pour y attirer des ménages en recherche de qualité de vie urbaine " et consommateurs de l'offre culturelle, qui renforceront durablement la chalandise des commerces du centre ; - Renforcer l'attractivité des territoires des pôles d'appuis du PRU pour une population nouvelle et améliorer les conditions de logements de la population existante."
Plan de référence urbain, p. 11	2008	"Les enjeux du développement urbain de Roubaix pour les quinze ans à venir ont pour finalité l'attractivité de la ville dans un contexte de grande compétition dans l'agglomération. Pour relever ce défi, il faudrait : - amplifier le changement d'image de la ville; - consolider les acquis du centre, pérenniser et développer la présence des entreprises, conforter la vie culturelle et l'activité commerciale; - stabiliser les visiteurs de Roubaix; - engager le développement urbain des quartiers et créer une offre de logements confortables et diversifiés dotés des équipements, des jardins, des espaces publics et de loisirs nécessaires; - développer et diversifier la création d'emplois; - s'inscrire dans une démarche de développement durable, privilégier la qualité environnementale et la mixité sociale."
Stratégie communale en matière de diversification de l'offre nouvelle de logement	2009	"L'attractivité nouvelle de la ville pour les promoteurs privés a constitué un potentiel riche de diversité du peuplement. Le ciblage de la clientèle est néanmoins une vraie question au moment où diverses communes se sont positionnées sur le même type de produits et que la crise immobilière remet en cause certains projets dans leur forme actuelle"
Schéma de cohérence territoriale - diagnostic, p. 17	2011	"L'enjeu de l'attractivité La métropolisation, c'est aussi la participation aux échanges et aux concurrences, de toutes natures, entre métropoles françaises et européennes, dans un contexte général de globalisation. Clairement positionnée sur la carte de l'Europe par les grandes infrastructures de transports qui la desservent, Lille l'est aussi, de plus en plus, grâce à son rayonnement croissant, notamment dans les domaines de la culture et de l'économie. Si elle dispose de nombreux atouts, la métropole lilloise garde aussi des points faibles qu'elle doit surmonter. Le déficit migratoire, déjà ancien, s'aggrave (…). L'économie de la métropole a connu une véritable mutation, de l'industrie au tertiaire, et sa modernisation se poursuit activement. Cependant, le chômage reste élevé et la part des cadres parmi les emplois, inférieure à celles d'autres grandes agglomérations, notamment pour les cadres des fonctions métropolitaines; l'économie résidentielle, en plein développement, doit encore progresser. Toutes ces données soulignent l'importance de poursuivre le renforcement de l'attractivité métropolitaine."

2. La mise en place de l'attractivité résidentielle : un projet hétérogène, instable marqué par une gouvernance bicéphale

La Ville de Roubaix poursuit un objectif d'attractivité résidentielle pour instaurer ou restaurer une mixité sociale lui faisant défaut. La quête de l'idéal de mixité sociale est au cœur de la politique locale et se présente comme une politique hétérogène, voire bicéphale. Elle se traduit par un usage d'outils communaux et intercommunaux variés où la politique locale de l'habitat apparaît comme hétérogène tandis que la politique d'aménagement est étroitement corrélée à une politique d'image visant la transformation symbolique de Roubaix (2.1.). Le projet est mis en œuvre dans le cadre de « la Politique de la Ville », se traduisant par la mise en place d'une gouvernance « public-public » fondé sur un financement public croisé. Cette recherche de financement public se manifeste par une profonde remise en cause du projet de la collectivité, voire une réorientation complète (2.2.), trahissant une forte dépendance de Roubaix aux sources de financements publics.

2.1. La transformation d'image par l'aménagement urbain comme projet d'attractivité résidentielle pour une politique « habitat » en retrait

Le projet de renouvellement de l'habitat ancien, s'il établit un objectif d'attractivité résidentielle, apparaît hétérogène dans les outils mobilisés. Les actions menées cherchent à la fois à instituer une diversification sociale mais aussi à conforter la vocation sociale de Roubaix (2.1.1.). Cependant, le processus de restauration de l'attractivité s'affirme avant tout par une action démultipliée d'aménagement et une conversion symbolique du territoire à travers une politique d'image (2.1.2.).

2.1.1. L'action dans le domaine de l'habitat : entre diversification sociale et confortement de la vocation sociale du territoire

Tant dans l'action en faveur du parc privé ancien que dans le domaine de la production neuve, la stratégie d'amélioration du parc ancien apparaît à Roubaix comme bicéphale. Elle présente évidemment certaines actions d'attractivité résidentielle, notamment à travers la poursuite d'un objectif de diversification sociale en faveur de l'accession sociale et l'accession-réhabilitation. Cependant, elle poursuit, dans le même temps, des actions de confortement de la vocation sociale du parc privé et de développement du parc social.

Concernant le parc privé ancien, l'action majeure en faveur de l'attractivité résidentielle concerne la propriété occupante. C'est une différence très forte avec Mulhouse et Saint-Etienne. En effet, la Ville de Roubaix est caractérisée par un taux de logements occupés par des propriétaires plutôt faible au regard des trois villes (37%), mais cette propriété occupante est avant tout concentrée dans les

quartiers anciens ciblés. Entre 35% et 50% des logements des quartiers sont occupés par des propriétaires.

Cette présence plutôt forte de la propriété occupante se traduit par le développement d'outils en faveur de cette cible. Le renforcement de l'attractivité des quartiers passe par deux objectifs :

« 1/ Inciter, solvabiliser et accompagner des projets de réhabilitation requalifiante auprès des propriétaires occupants et des accédants à la propriété ;
2/ Mettre en place des produits d'accession-réhabilitation visant à éviter les difficultés d'une accession sociale non accompagnée »
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale, 2001, p. 8

Afin de rendre opérationnel ces objectifs, l'OPAH expérimentale puis l'OPAH-RU ciblent entre 66% et 70% des aides à l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants alors que l'action sur le parc locatif privé n'apparaît que peu détaillée au cours de l'action publique (document X).

Figure 59 : Synthèse de la programmation de logement dans le parc ancien

Programmation Habitat ancien		Locatif privé						Recyclage bailleurs		Prop. Occupants	
		Restauration Immobilière	Loyers libres	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Logements vacants	Sans objectifs	PLUS	PLAi	Amélioration	Accession
Quartiers anciens	2002-2006						416	NC	NC	608	NC
Quartiers anciens	2004 - 2008		115	405	6	65		NC	NC	1021	NC
Quartiers anciens	2007-2012	217						222	20	1061	NC

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, 2001 ; 2004 et Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine – Trois Ponts/Quartiers anciens, 2007

En apparence, le ciblage reste sommaire. L'analyse du système des aides à l'amélioration de l'habitat permet de voir plus nettement cette orientation en faveur des propriétaires occupants, notamment moyens. Le cœur du dispositif de subventions porté par les collectivités locales se situe au-dessus des plafonds de subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Si lors de la première phase d'OPAH, le dispositif demeure progressif en fonction des revenus des ménages, lors de la seconde phase, les effets de plafonds de revenus sont quasiment lissés entre des propriétaires très modestes et les propriétaires éligibles aux plafonds majorés. En outre, afin d'aider les propriétaires occupants, un dispositif de solvabilisation a été mis en place. Il s'agit d'une caisse d'avance, soit un dispositif de micro-crédit à taux zéro porté par les collectivités permettant d'avancer le montant des subventions attendues. Cet outil offre aux propriétaires occupants le reste à charge le plus faible et surtout leur évite de débourser de l'argent qui leur sera remboursé à l'achèvement des travaux. Seul le système incitatif a permis la poursuite de cet objectif. L'ORI n'a pas été mobilisée pour favoriser l'accession à la propriété. Elle n'a été mobilisée que dans un objectif de produire une offre locative privée attractive.

Figure 60 : Système des aides à l'amélioration de l'habitat à Roubaix et les plafonds de ressources pour les propriétaires occupants

Types de subventions	2001 - 2004				
	ANAH	Ville de Roubaix	Département	Région	Taux global
Loyer conventionné très social	40%				40%
Loyer conventionné social	40%				40%
Loyer intermédiaire	40%				40%
Loyer libre					0%
Propr. Occupants "plafonds majorés"		10%	10%	7%	27%
Prop. Occupants moyens		10%	20%	7%	37%
Prop. Occupants modestes	25%	10%	10%	7%	52%
Prop. Occupants très modestes	35%	10%	10%	7%	62%
Prop. Occupants pauvres	35%	10%	25%	7%	77%
Propr. Occupants en situation d'insalubrité	50%	10%		7%	67%

Type de subventions	2004 - 2008					2008 - 2011				
	ANAH	Ville de Roubaix	Département	Région	Taux global	EPCI (délégataire ANAH)	Ville de Roubaix (1)	Département	Région	Taux global
Loyer conventionné très social	50%	7%			57%	50%	5%			55%
Loyer conventionné social	50%	5%			55%	50%	7%			57%
Loyer intermédiaire	30%				30%					0%
Loyer libre	20%				20%					0%
Propr. Occupants "plafonds majorés"	35%	10%	15%		60%	NC	NC	NC	NC	NC
Propr. Occupants "Droit commun"	35%	10%	25%		70%	NC	NC	NC	NC	NC
Prop. Occupants "très sociaux"	40%	10%	25%		75%	NC	NC	NC	NC	NC
Prop. Occupants en insalubrité	50%	10%	5%		65%	NC	NC	NC	NC	NC

(1) La Ville de Roubaix ne verse la subvention que si le propriétaire bailleur s'engage à accepter trois propositions de relogements validés par la Ville

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale, 2001 ; Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, 2004

Figure 61 : Plafonds de ressources maximales des propriétaires occupants (€) pour être éligibles aux aides de l'ANAH en 2012

Nombre de personnes composant le ménage	1	2	3	4	5	Personne supplémentaire
Plafonds de ressources - Ménages très modestes	8 934	13 066	15 712	18 357	21 013	2 646
Plafonds de ressources - Ménages modestes	11 614	16 985	20 428	23 864	27 316	3 441
Plafonds de ressources - Ménages "plafonds majorés"	17 867	26 130	31 424	36 713	42 023	5 292

Source : ANAH, 2012

Si le système cible les propriétaires occupants moyens, le système de subventionnement apparaît plus social dans le domaine du parc locatif privé. Au cours de la première phase d'OPAH, seule

l'ANAH subventionne les travaux réalisés par les propriétaires bailleurs. Lors de la seconde phase, la Ville de Roubaix n'intervient que lorsque les loyers de sortie sont conventionnés, c'est-à-dire lorsqu'ils sont proches de ceux du logement social (entre 5,8 et 5,6€/m²), soit entre 4 et 6€/m² en-dessous du marché local. L'ORI a été mobilisée dans ce cadre pour réhabiliter des logements privés avec des loyers conventionnés. Cet aspect est renforcé par la volonté d'abonder plus fortement le logement conventionné très social (2004-2008) ou de conditionner le versement de la subvention à l'engagement du propriétaire bailleurs dans le dispositif communal « Parc privé conventionné » (depuis 2009). Ce dispositif communal consiste à proposer trois ménages à reloger aux propriétaires bailleurs, ménages issus de priorités de relogements édictées par la Ville et ses partenaires (Bailleurs sociaux, centres sociaux, centres d'hébergements, associations issues du mouvement du Droit au Logement). Les priorités retenues concernent les ménages touchés par une opération d'aménagement, par une situation d'insalubrité, de suroccupation, de sortie d'hébergement d'urgence. Au cours des trois dernières années, près d'une quarantaine de ménages ont été concernés par le dispositif (Ville de Roubaix, 2011).

A cette action directement intégrée dans le projet de renouvellement des quartiers anciens s'ajoutent trois autres dispositifs d'amélioration de l'habitat visant prioritairement l'habitat indigne et insalubre : une OPAH Insalubrité de 2001 à 2005, un Programme d'Intérêt Général (PIG) Insalubrité de 2006 à 2008 et Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS) Lutte contre l'Habitat Indigne depuis 2009. Ces dispositifs s'intègrent dans un Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne développé depuis 2007. Ces dispositifs ont été menés parallèlement à l'échelle de toute la commune. Ils ont ciblé tant les propriétaires bailleurs que les propriétaires occupants. Dans le cas des propriétaires occupants, jusque 75% des travaux ont été subventionnés par l'ANAH et les différentes collectivités. A ce titre, la Ville de Roubaix a offert entre 13% et 25% de subventions pour les travaux en sortie d'insalubrité. Pour les propriétaires bailleurs, les montants de subventions ont atteint les mêmes niveaux, cependant sans l'appui de la Ville jusque 2006. A partir du PIG Insalubrité, elle a accordé une subvention de 3% pour les logements en sortie d'insalubrité si et seulement si les propriétaires s'engageaient à respecter un loyer conventionné social. Dans le cadre de la MOUS Lutte contre l'habitat indigne, la Ville conditionne, là aussi, ses subventions au respect d'un loyer conventionné social ou très social (entre 3 et 7%) et leur engagement dans le cadre de la procédure « Parc Privé conventionné ».

Ces actions sont renforcées par trois démarches :

- l'une coercitive. Des travaux d'office sont réalisés par la Ville lorsque les propriétaires bailleurs de logements sous interdiction d'habiter remédiable refusent de réaliser des

travaux. Face au risque de non-remboursement, la Ville pose des hypothèques sur les immeubles. Plus d'une dizaine de logements ont fait l'objet de cette procédure.

- l'une de repérage. Une convention avec Electricité Réseau Distribution de France a été signée afin de repérer les immeubles et les logements présentant des risques électriques graves. Lorsqu'un logement connaît des désordres graves, le ménage occupant est relogé temporairement à l'hôtel, payé par la Ville.
- l'une d'accompagnement social. Face aux actions coercitives menées dans le parc insalubre, de nombreuses situations sociales problématiques émergent. La MOUS Lutte contre l'Habitat Indigne, conduite par le PACT Métropole Nord, doit accompagner les ménages dans leur projet résidentiel, notamment dans le parc social. A cet effet, la Ville de Roubaix a édicté comme une des quatre priorités majeures l'accès au logement social des personnes en situation d'insalubrité dans la gestion de son contingent de logement social.

Enfin, à partir de 2007, la Ville de Roubaix a institué un suivi très précis et très encadré du processus de relogement, lié au projet de renouvellement dans le parc ancien. Une charte de relogements « Quartiers anciens » a été développée sur le modèle des chartes de relogements issus de la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles. La Ville souhaite s'appliquer les mêmes obligations de relogements que celle qu'elle poursuit dans le parc locatif social, avec une attention toute particulière à la baisse du taux d'effort des ménages, à la réduction des situations de mal-logements. Des ateliers-relogements mensuels sont conduits afin d'analyser les dossiers des familles en attente de relogement en mobilisant notamment directement les bailleurs sociaux.

Ainsi, l'action dans le domaine de l'habitat ancien semble bicéphale tant dans le cadre stricto sensu du projet de renouvellement des quartiers anciens que de manière globale. Si elle assoit un objectif d'attractivité résidentielle, notamment à destination des propriétaires occupants, cette dernière est contrebalancée par des actions visant à conforter l'occupation sociale du parc locatif privé et d'en accroître la qualité.

Ce caractère hétérogène de la politique locale de l'habitat est renforcé par l'analyse de la production neuve. Au sein des quartiers anciens, une production de logements neufs ou équivalents neufs est en cours de développement depuis 2007. La programmation retenue témoigne à la fois d'une volonté de diversification de l'offre de logements mais aussi du développement d'une offre sociale à l'échelle des quartiers anciens. Ce sont 46% de logements sociaux qui sont programmés, 42% de logements dévolus à la promotion privée et 12% à l'accession sociale. Cette part du logement social est à la fois quantitativement importante mais aussi supérieure au taux de logement social actuel de Roubaix (39%). Cependant, cette part de logement social est toujours inférieure à celle attendue pour

répondre aux besoins potentiels des ménages roubaisiens. Ce sont plus de 85% des ménages roubaisiens qui sont éligibles au logement social, dont 61% au PLAi (Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion, soit un logement très social).

Figure 62 : Programmation neuve dans les quartiers anciens roubaisiens

Programmation neuve		Locatif social	Locatif privé	Accession	Recyclage bailleurs sociaux	Total	dont neufs
Pile	2007-2012	46	50	12	5	108	103
Sainte-Elisabeth	2007-2012	34	16	0	19	50	31
Epeule	2007-2012	41	0	0	1	41	40
Hommelet	2007-2012	95	55	9	0	159	159
Trichon	2007-2012	60	159	75	5	294	289
Total	2007-2012	276	280	96	30	652	622

Source : Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine – Trois Ponts / Quartiers anciens, 2007

Cette offre s'intègre en outre dans le cadre d'une stratégie communale de peuplement édictant des objectifs de production de logements relativement similaire à ceux du Projet de Rénovation Urbaine. Ainsi, à l'échelle de la Ville, il est prévu de produire 4000 logements entre 2007 et 2014 dont 39% de logements sociaux, soit le taux actuel de logements sociaux. Cette production est décomposée en fonction des types de logements sociaux :

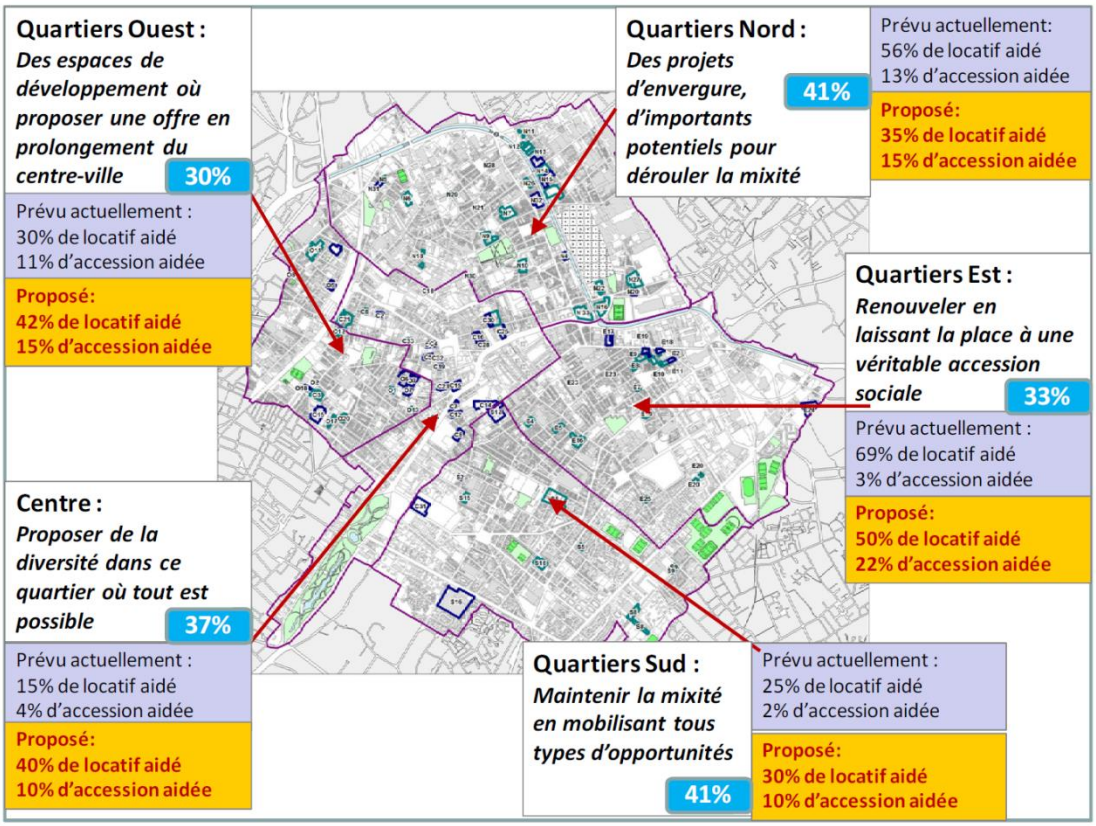
- 13% de Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion, soit le logement très social ;
- 26% de Prêt Locatif d'Usage Social, soit le cœur du logement social.

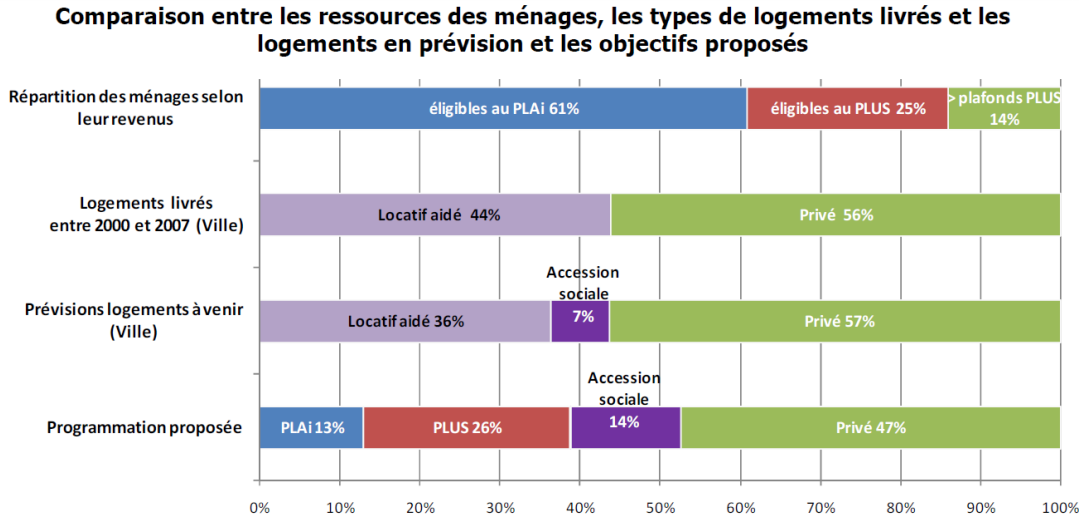
La programmation n'intègre pas de Prêt Locatif Social (PLS) qui n'est pas considéré localement comme du logement social par Lille Métropole Communauté Urbaine. C'est ici aussi une nette inflexion par rapport au cas mulhousien où la part de logement très social était faible tandis que celle du PLS était plutôt élevée. Deux autres types de production sont à développer : l'accession sociale à la propriété pour 14% de l'offre neuve produite et la promotion privée pour 47%.

Cette programmation est territorialisée à l'échelle de la Ville et s'institue à travers le développement d'Emplacements Réservés pour le Logement (E.R.L.) mais aussi par une servitude de mixité sociale couvrant un tiers de la commune. Ces deux outils sont des servitudes d'urbanisme obligeant les propriétaires voulant réaliser un programme de logements à en réaliser les orientations. Les E.R.L. sont utilisés comme des outils de diversification de l'offre, le plus souvent dans des quartiers où les promoteurs sont réticents à aller. A l'inverse, placée dans les quartiers faiblement pourvus en logement social et où les tensions du marché laissent à penser que les objectifs de production ne seraient pas atteints, la servitude de mixité sociale oblige à la réalisation minimale de 30% de

logements sociaux dont 30% de logements très sociaux (PLAi) pour toute opération de construction de plus de 17 logements.

Figure 63 : Les objectifs et la territorialisation des objectifs de la production neuve à Roubaix





Source : Ville de Roubaix, 2009, Etude pour la diversification du peuplement et le développement de l'offre nouvelle de logement

En cela, la programmation neuve institue une diversification de l'offre en termes de types de statuts d'occupation. Cependant, même si la part de logement social produite est plus faible qu'au regard des besoins attendus de la population locale, il apparaît difficile d'en conclure à une stratégie

d'attractivité résidentielle par l'attraction de ménages moyens dans le domaine de l'habitat, et ce malgré les discours. Au contraire, il semble se développer une stratégie plus intermédiaire que l'on pourrait considérer comme une stratégie de mixité sociale proche de celle recherchée par les communes de banlieue rouge (Raad, 2009).

2.1.2. L'aménagement et une politique d'image comme pierre angulaire de la stratégie d'attractivité : une conversion symbolique du territoire

Si l'on constate que la politique locale de l'habitat se construit comme une stratégie hétérogène d'instauration de la mixité sociale, la politique d'aménagement conduite par la Ville de Roubaix et Lille Métropole Communauté Urbaine témoigne d'une volonté de transformation du territoire. Elle s'accompagne, de manière étroitement corrélée, d'une politique d'image via le développement du commerce et de la culture (Rousseau, 2010).

Premièrement, l'action publique à Roubaix est démultipliée sur l'ensemble de la commune. Le nombre de sites d'interventions est conséquent. Cette multiplication des sites d'intervention est étroitement liée à la politique intercommunale de la Ville renouvelée. Cette politique locale d'aménagement développée depuis le milieu des années 1990 concentre son action sur les territoires les plus en difficultés de Lille Métropole. Elle est issue des débats nés autour de construction du schéma directeur de développement et d'urbanisme dont l'optique fondatrice est la métropolisation (Paris et Stevens, 2000). Face à des déséquilibres sociaux et économiques persistants, la métropolisation de l'agglomération lilloise devait passer par le renouvellement urbain et la solidarité intercommunale. Le schéma directeur reconnaît ainsi une géographie prioritaire où doivent se concentrer les actions d'aménagement. A ce titre, face aux difficultés structurelles de la commune de Roubaix, Roubaix constitue « le projet urbain de la Ville renouvelée » (Louguet et Escudié, 2009). Les orientations d'aménagement de la politique de la Ville renouvelée s'inscrivent dans l'idéologie de renouvellement urbain : il s'agit de requalifier les espaces publics, de créer des espaces verts, des équipements publics, notamment culturels, de requalifier l'offre de logements, le tout dans un objectif de valorisation immobilière. Dans le domaine de l'habitat, cette politique s'est traduite par 13 opérations d'aménagement au sein de la Ville. Dans le cadre strict du Projet de Rénovation Urbaine, 9 sites d'aménagements sont développés, dont 7 dans les quartiers anciens. A cela s'ajoute d'autres opérations d'aménagement à dominante « habitat » : Crouy-Foch-Sarrail, Motte-Porisse, Rives de la voie ferrée et Quai de Marseille. Ces opérations d'aménagement s'accompagnent d'une action sur les espaces publics (requalification de places et de voiries), de démolition des îlots les plus dégradés et les plus vacants et de création d'espaces verts.

Outre ces opérations d'aménagement, deux projets emblématiques concernent le territoire roubaisien : le projet de centre-ville dont l'inauguration a coïncidé avec le lancement de l'opération de renouvellement des quartiers anciens et l'éco-quartier de l'Union à l'articulation des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Ce dernier, en cours de développement, a pour objectif de redévelopper sur près de 80ha de friches industrielles un quartier fonctionnellement mixte autour de l'ancien canal industriel de Roubaix et autour d'un parc urbain de 5 ha. Son programme économique s'articule autour de trois axes : l'image en mouvement (Lusso, 2011), le textile innovant, le tertiaire supérieur. Les activités sont mêlées avec un programme d'habitat de plus 1500 logements mixtes socialement (45% de logements sociaux dont 25% de PLAi, 25% d'accession sociale et maîtrisée, 30% de promotion privée) et typologiquement (55% de logements collectifs, 25% d'intermédiaires et 20% d'individuels). Si les intentions témoignent d'une volonté de mixité sociale plus que d'une démarche de captation de ménages extérieurs socialement aisés, les orientations économiques témoignent d'une volonté faire passer Roubaix, Tourcoing et Wattrelos de villes industrielles et textiles à des villes d'innovation. Les emplois attendus ne sont pas à destination de la population locale, malgré le fort taux de chômage qui la frappe, approfondissant le décalage entre le marché local de l'emploi et celui de l'habitat. Cette orientation économique est renforcée par le développement du pôle universitaire de Roubaix. Depuis 2010, la Ville accueille le campus de l'EDHEC, quatrième plus grande école de commerce de France et se trouve au cœur du « Plan Campus » de l'Université de Lille avec le développement d'un campus de la distribution et de l'image. Ces nouvelles implantations viennent renforcer une armature d'écoles d'ingénieurs textiles, d'Instituts Universitaire Technologiques présents depuis la fin des années 1980.

Quant au projet de redéveloppement du centre-ville, il traduit une volonté de transformation de l'image de la ville. Son programme visait la requalification de l'espace public du quartier central et l'ouverture de deux centres commerciaux, dont un ensemble de magasin d'usines. Il se croise avec un projet plus récent : « le quartier des créateurs » ou « le quartier des modes » inspiré très nettement de la théorie de la ville créative (Miot, 2008). En effet, le projet vise à louer gratuitement pendant une durée de 24 mois près d'une vingtaine de boutiques à de jeunes créateurs de modes, le long de l'Avenue Jean Lebas, l'axe reliant la gare à l'hôtel de ville. Il s'agit à la fois d'offrir des débouchés professionnels locaux aux étudiants des écoles textiles locales mais aussi de développer une nouvelle image de Roubaix, fondée sur une consommation esthétisée. A cet effet, divers événements culturels et de consommation sont développés trimestriellement tels que la Nuit des Arts et le Marché des Modes.

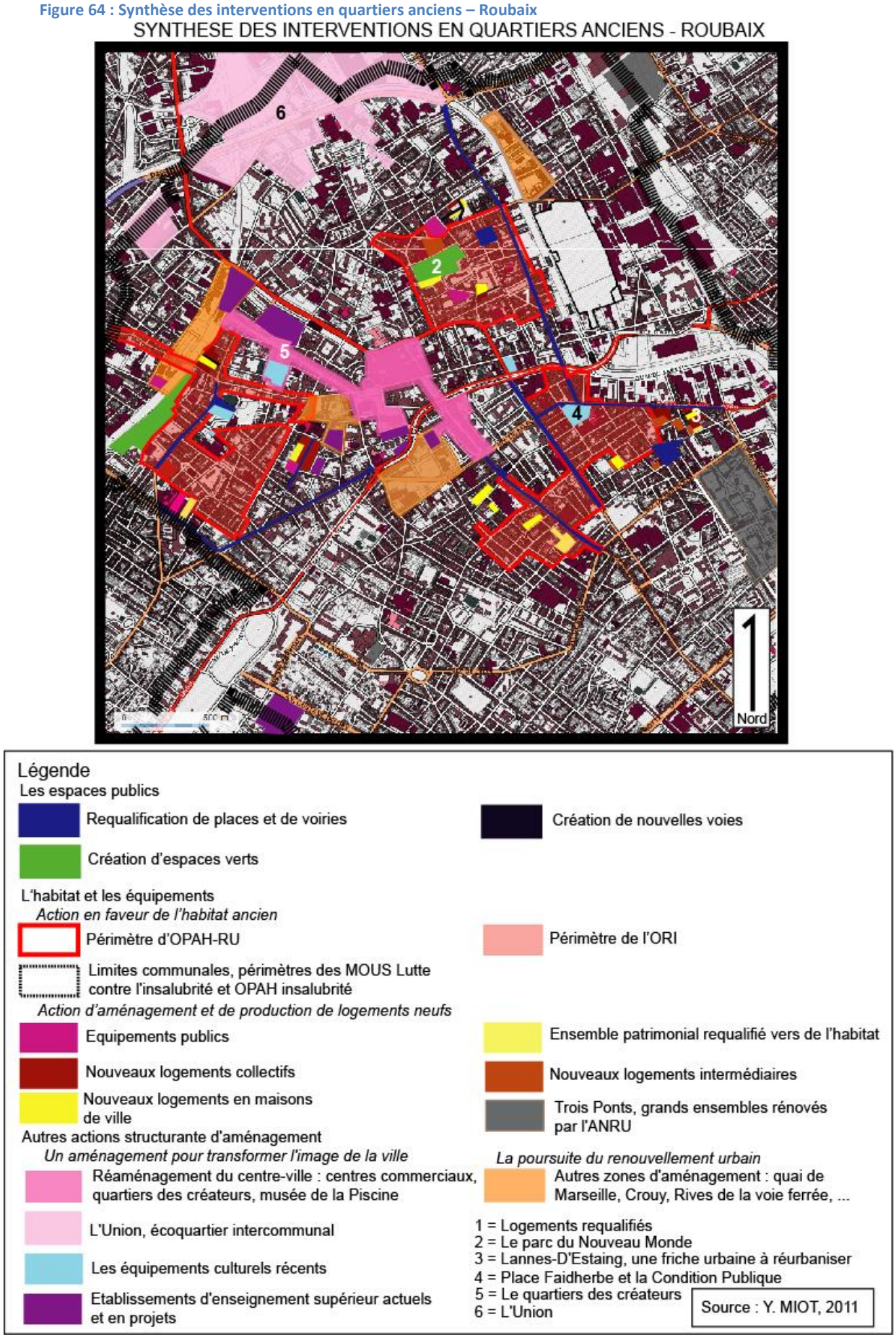
Ces différents projets sont accompagnés d'une politique culturelle qui s'articule autour de deux axes :

- L'ouverture de lieux culturels emblématiques, tels que le Centre Chorégraphique National de Roubaix, du Musée de la Piscine, de la Condition Publique ou du Théâtre du Garage. Si ces infrastructures culturelles présentent un caractère populaire, voire une culture à visée sociale dans les activités proposées à la population locale (Pryen et Rodriguez, 2006), il demeure qu'une très large partie des Roubaisiens ne les fréquentent pas et que ses visiteurs proviennent avant tout du reste de la métropole lilloise.
- Une politique patrimoniale, notamment à travers l'AMVAP, le classement aux Monuments historiques de bâtiments industriels, de courées et l'obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire » en 2001. Cette politique patrimoniale a fait aussi l'objet d'une intense campagne de ravalement de façades subventionnée par la Ville et la Région, strictement encadrée par l'AMVAP en termes de travaux à réaliser. Cependant, la Ville a valorisé le choix de coloris vifs autour d'un slogan « Roubaix : les couleurs du futur » (Ville de Roubaix, 2000).

Ainsi, les actions d'aménagement et la politique d'image articulée autour du développement de la culture, du patrimoine industriel et de la consommation traduisent une volonté de transformation radicale de l'image roubaisienne, notamment au regard de difficultés sociales toujours aussi massivement présentes. Cette action conjointe sur l'image, la culture comme levier de régénération urbaine et le développement de filière économique tournée vers l'innovation apparaît comme une transcription des théories de la ville entrepreneuriale (Harvey, 1989b).

En guise de première conclusion, la Ville de Roubaix conduit une politique démultipliée au regard de l'échelle de ses interventions et du nombre de projets conduits. En cela, elle transcrit les orientations de la politique intercommunale de la Ville Renouvelée. Elle cherche à mener de concert une action de requalification profonde et symbolique de son cadre urbain dans une optique de transformation de son image. Dans ce sens, elle présente des caractéristiques très nettes d'une politique de gentrification au regard de l'image du territoire qu'elle entend développer, des lieux publics qu'elle construit, des orientations économiques qu'elle poursuit. Cependant, dans le domaine de l'habitat, la stratégie adoptée apparaît bicéphale : si elle met en œuvre des outils de diversification sociale, notamment en tentant de contrôler étroitement sa production de logements neufs ou en favorisant l'accession dans l'ancien, elle développe une production de logement social conséquente ainsi que des actions en faveur du confortement de la vocation sociale du parc locatif privé. En cela, on peut dire que l'outil majeur de la stratégie d'attractivité à Roubaix est la transformation de son image et non la transformation de la vocation sociale de son parc de logements.

Figure 64 : Synthèse des interventions en quartiers anciens – Roubaix



EXEMPLES DE REALISATION EN QUARTIERS ANCIENS : ENTRE ACTION SPECIFIQUE ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

1 - Immeubles réhabilités dans le quartier de l'Hommelet

2 - Le parc du Nouveau Monde et ses friches urbaines

3 - Lannes-D'Estaing, une friche urbaine à réurbaniser

4 - La Place Faidherbe et la Condition publique : la culture et le patrimoine comme levier de changement d'image

5 - Le quartier des créateurs

6 - L'Union, projet de logements neufs

Source : Y. MIOT, 2012 et SEM VR, 2012 pour la photo n°6

2.2. Une gouvernance bicéphale

Le système de gouvernance du projet de renouvellement des quartiers anciens forme un ensemble stable d'acteurs publics devant profondément modifier leurs modes d'engagement et leur mode d'intervention dans les quartiers anciens au regard des orientations nationales (2.2.1.), tandis que les autres volets du projet d'attractivité résidentielle de Roubaix apparaissent plus mixte (2.2.2.).

2.2.1. Le projet de renouvellement des quartiers anciens : un exemple archétypal d'une gouvernance publique soumis aux orientations des politiques nationales

Tout comme à Mulhouse, le système de gouvernance présente huit grands types d'acteurs engagés dans le projet de renouvellement des quartiers anciens : l'Etat et ses opérateurs, les collectivités locales, les bailleurs sociaux divisés entre l'office public de l'habitat et les entreprises sociales de l'habitat et leurs apparentés, l'acteur de l'aménagement local, les structures para-publiques (SEM Ville Renouvelée et GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine) et les habitants (propriétaires, relogés, habitants). Leurs liens sont aussi avant tout financiers, s'inscrivent dans le cadre d'un pilotage politique et technique ou de la démarche d'aménagement (document X et X). On y retrouve aussi trois contrats majeurs régissant les obligations, les compétences et les fonctions des différentes parties prenantes : le contrat de délégation des aides à la pierre, la convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, la concession d'aménagement et d'OPAH-RU.

La prééminence des liens financiers tient à une situation fiscale particulièrement difficile pour Roubaix : alors que le potentiel fiscal des villes françaises entre 20 000 habitants et 100 000 habitants est de 837€, celui de Roubaix est de 564€, soit un des plus faibles des grandes villes et ce, malgré des taux de taxe d'habitation parmi les plus haut de France (31,79% contre une moyenne de 18,39%). Cependant, son taux d'endettement demeure relativement maîtrisé (85%), ou tout le moins dans la moyenne de la strate (Ville de Roubaix, 2011). Là aussi, la réalisation des projets d'aménagement passent par l'obtention de financement public. Dès 1982, Roubaix fait l'objet d'interventions dans le cadre de la « Politique de la Ville » et ce, sans discontinuer depuis lors. Elle a su aussi mobiliser les financements européens au cours de la période 1993-1999, notamment pour financer la plupart des équipements culturels ainsi que la plupart des structures d'insertion.

Un même système de financement public croisé que celui de Mulhouse organise le projet : la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine et l'ANRU sont les éléments pivots du système de financement et de subventionnement des projets d'aménagement. L'ANRU vient financer les bailleurs sociaux, l'aménagement par subventions au déficit d'opération, l'ingénierie du projet et les équipements publics. Sa participation et la Convention financière organisent aussi la participation des autres collectivités et déclenchent l'octroi des lignes de financements dédiées

(prêts) auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations (146 millions d'euros, soit 50% du financement). Les obligations de relogement, les modalités de pilotage et le projet d'aménagement sont aussi conditionnés par ce document. Ainsi, l'ANRU et le document qu'elle porte demeurent les pierres angulaires des projets de renouvellement des quartiers anciens.

Le second type de lien est lié à la délégation des aides à la pierre qui est mise en œuvre depuis 2005 par Lille Métropole Communauté Urbaine. Devenue délégataire des aides à la pierre et chef de file de la politique locale de l'habitat depuis 2003-2005, Lille Métropole Communauté Urbaine a profondément adapté le système de financement du logement social en excluant le Prêt Locatif Social du champ de la délégation des aides à la pierre pour renforcer le financement du Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion et du Prêt Locatif d'Usage Social. Si les modifications des aides à l'amélioration de l'habitat incluses dans le cadre de la délégation des aides n'ont pas touchées le projet roubaisien jusque 2008, les options prises de Lille Métropole ont été centrales dans la dernière phase de l'amélioration de l'habitat de 2008 à 2011. Celle-ci a favorisé l'émergence du logement conventionné très social dont les loyers sont proches de ceux du logement social. En effet, Lille Métropole Communauté Urbaine ne bonifie les subventions que si les communes interviennent à sa hauteur et selon ses propres modalités. C'est une des raisons qui expliquent la montée progressive des loyers conventionnés sociaux et très sociaux au cœur des programmes d'amélioration de l'habitat, d'autant que la Ville de Roubaix avait initié le processus dès 2004.

Dans ce cadre, le troisième groupe de lien de subventionnement concerne les programmes d'amélioration de l'habitat. Là aussi, l'ensemble des acteurs publics intervenant dans le champ de l'habitat ancien tient à financer directement les propriétaires : l'ANAH, la Région, le Département, la Ville de Roubaix. Aucun opérateur spécialisé ne les touche, à la différence des pratiques constatées à Mulhouse et Saint-Etienne.

Une double spécificité touche le système de financement du projet de renouvellement des quartiers anciens : l'absence des acteurs privés et la faiblesse du poids de la Ville de Roubaix. Aucun acteur privé n'est identifié dans le projet, d'autant plus que l'Association Foncière Logement a décidé de geler son intervention dans le Projet de Rénovation Urbaine. Les promoteurs ne viennent pas intervenir dans les territoires au cœur du projet de renouvellement des quartiers anciens. Ainsi, Pierres et Territoires du Nord, promoteur local appartenant au Crédit Foncier et au Crédit Immobilier de France, après avoir conduit un concours de conception-réalisation d'une centaine de logements dans le quartier du Trichon, gèle sa participation tandis que certains bailleurs quittent le territoire roubaisien et les quartiers anciens ciblés. Seuls les acteurs titrés dans la Convention financière, ayant démolis des logements et ayant des obligations de relogements, interviennent de manière certaine

dans le projet. On peut y voir le poids de la stigmatisation des territoires en décroissance et la frilosité des acteurs locaux, malgré d'abondantes sources de financements publics. En outre, dans ce système de subventionnement, la Ville de Roubaix présente une très faible contribution. A peine 4% de l'ensemble du financement du projet est apporté par la Ville de Roubaix. Cet aspect tient à sa situation fiscale particulièrement dégradée mais aussi au rôle très important de Lille Métropole Communauté Urbaine (10% du financement total) dans le cadre des compétences élargies qu'elles possèdent (aménagement, urbanisme, habitat, espaces publics, voirie,…).

Cette importance de Lille Métropole Communauté Urbaine influence les modes de pilotage technique et politique du projet de renouvellement des quartiers anciens. A la différence de Saint-Etienne et de Mulhouse, Lille Métropole Communauté Urbaine est le concédant des différentes concessions d'aménagement encadrant le projet. Elle possède donc une fonction de pilotage technique très forte ainsi qu'une fonction de pilotage politique. La Ville de Roubaix n'intervient dans ce cadre qu'en tant que tiers financeur. Les marges de manœuvres de la commune sont donc réduites dans le suivi et l'évolution des objectifs financiers et techniques des projets s'effectuant sur son territoire. La SEM Ville Renouvelée, le concessionnaire, a avant tout à rendre compte de ses activités à Lille Métropole. Cette force de l'intercommunalité s'est traduite par la dissociation du pilotage politique et technique du projet. Ainsi, si le pilotage politique demeure à la Ville de Roubaix, conformément aux dogmes de l'ANRU, le pilotage technique est conduit par le Groupe d'intérêt public Lille Métropole Rénovation Urbaine (GIP-LMRU), appuyé par une équipe dédiée au sein de la Ville de Roubaix et une ingénierie de projet au sein de la structure.

Cette dissociation aboutit à un pilotage croisé entre acteurs publics, difficilement lisible où les marges de manœuvres de chacun deviennent soumises à interprétation. Malgré cela, il épouse strictement le mode de fonctionnement de « l'Ordonnancement, Pilotage, Coordination » avec :

- un comité de pilotage politique partenarial sous la présidence du Maire de Roubaix qui réunit l'ensemble des institutions signataires de la Convention ;
- un comité technique, réunissant les représentants de chaque signataire, se réunissant trimestriellement ;
- une équipe-projet, regroupant des emplois dédiés au sein des services fonctionnels de la Ville, mais surtout dirigée et appuyée par le GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine.

Cette organisation a permis le subventionnement par l'ANRU du fonctionnement des services Ville à hauteur de 2 millions d'euros depuis 2007.

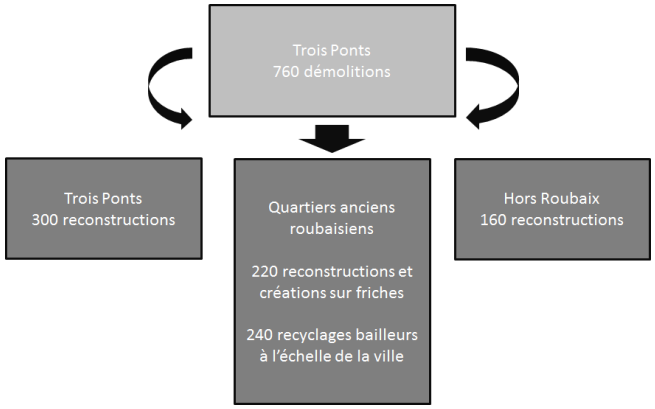
Ces spécificités sont étroitement liées aux difficultés d'adaptation du projet roubaisien aux schémas d'intervention de l'ANRU. Près de 4 ans ont été nécessaires pour la passation de la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine. A la fin de la contractualisation « Contrat de Ville » (2000-2006), face aux difficultés du passage du Grand Projet de Ville en Projet de Rénovation Urbaine, il a été nécessaire de mettre en œuvre « Protocole de Préfiguration » transitoire permettant à la Ville de Roubaix de répondre aux exigences étatiques (ANRU, 2006b).

En effet, durant la période GPV, le projet roubaisien était intercommunal, touchant les villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Les interventions urbaines, au regard des compétences, étaient conduites par Lille Métropole Communauté Urbaine sans distinction des limites communales mais au regard d'enjeux communs correspondant à la philosophie de la politique intercommunale de la Ville Renouvelée. L'ANRU, jusqu'au moment du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, a refusé de titrer des intercommunalités comme chef de file des projets de rénovation urbaine. Seules des communes étaient désignées comme porteuses de projet politique. Cet aspect est allé à l'encontre du processus local de construction intercommunale et a complexifié les rapports de maîtrise d'ouvrage et de pilotage technique et politique. A titre d'exemple, le GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine a été temporairement exclu du pilotage technique du projet au début de la convention financière (2007-2008) afin de correspondre aux orientations en termes de pilotage de l'ANRU. Cependant, face aux difficultés de pilotage interne, il a été rendu au GIP à la fin de l'année 2008.

Outre cet aspect de pilotage, la philosophie d'intervention dans les quartiers anciens a été profondément modifiée pour correspondre aux interventions de l'ANRU, ce qui explique l'abandon depuis début 2011 de toutes procédures d'amélioration de l'habitat ancien. Le projet de rénovation urbaine de Roubaix n'est plus un projet « quartiers anciens », il s'agit en fait d'un Projet de Rénovation Urbaine fondé sur la démolition d'un quartier de grands ensembles de logements sociaux dont la reconstitution de l'offre s'effectue sur des friches urbaines et industrielles en quartiers anciens. Alors que le GPV ne prévoyait aucune construction neuve, le projet de rénovation urbaine devient un projet quasiment exclusivement porté par la construction neuve. Hormis la reprise des objectifs de fin d'OPAH-RU, 79% de la production de logements est prévu en neuf, dont 30% par des opérateurs privés. Cet aspect est d'autant plus problématique que la Ville de Roubaix, au moment de la passation de la convention financière, sortait d'une décennie où aucun projet de promotion privée n'avait été produit sur son territoire. Face à cette transformation complète de l'optique d'intervention « habitat » de la Ville, l'ANRU a demandé expressément dans le cadre du Protocole de Préfiguration la réalisation d'une stratégie « habitat » comprenant une charte de relogement, un

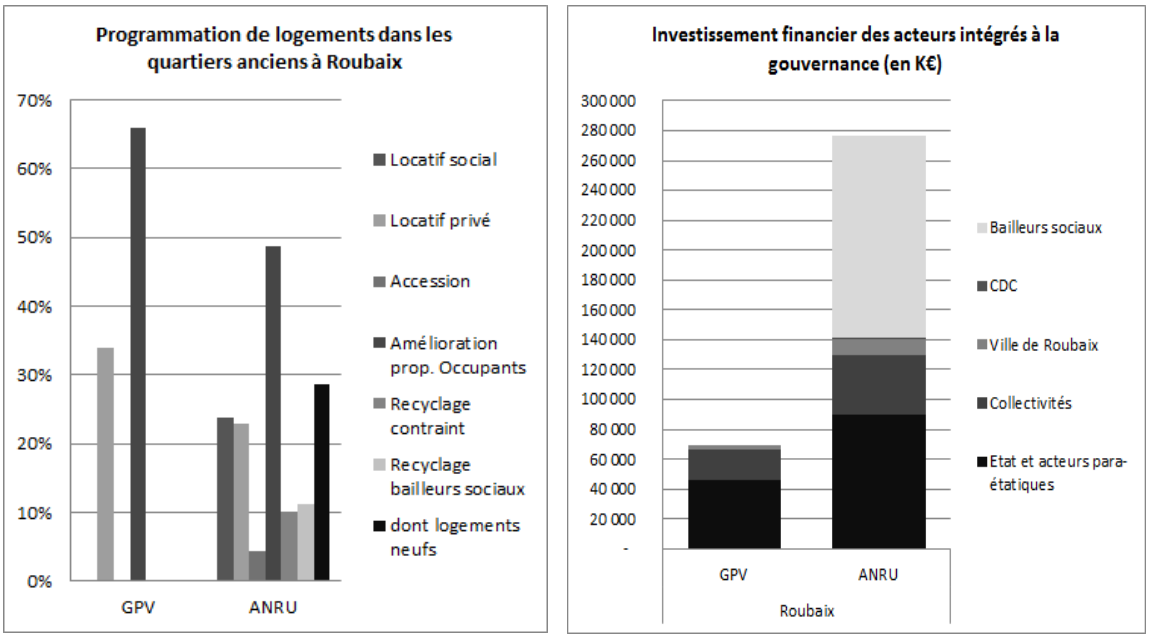
plan stratégique de relogement, de reconstitution de l'offre et une territorialisation du Programme Local de l'Habitat.

Figure 65 : La logique d'intervention du Projet de Rénovation Urbaine de Roubaix



Source : Y. MIOT, 2012 à partir de ANRU, 2007b, *Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine – Trois Ponts / Quartiers anciens*.

Figure 66 : Les transformations de programmations de logement et d'échelle intervention financière entre le GPV et le PRU à Roubaix



Source : Y. MIOT, 2012

Cette transformation complète du mode d'intervention urbaine dans les quartiers anciens a permis dans tous les cas une maximisation des financements publics. Le Projet de Rénovation Urbaine de Roubaix est le plus richement doté des trois villes (280 millions d'euros), témoignant d'une certaine logique de subventionnement opportuniste avant une inscription d'un projet dans la durée, tant à

cause d'une dépendance financière de la Ville de Roubaix qu'à cause d'une relative faible flexibilité des modes d'interventions de l'ANRU dans les territoires.

Ainsi, le projet de renouvellement de l'habitat ancien s'inscrit dans un cadre strictement « public-public », marqué par une double dépendance, financière et aux orientations techniques et politiques prises par les politiques nationales. Les orientations politiques nationales sont venues ici heurter un processus de construction intercommunale et ainsi complexifier les rapports de pilotage, de financement et de maîtrise d'ouvrage.

Figure 67 : Système de gouvernance du projet de renouvellement des quartiers anciens à Roubaix - Fonctions des acteurs et matrice des liens (Source : Y. MIOT, 2012)

Acteurs	Types de structures												Comment se finance-t-il ?							Fonction dans le projet								Mode d'investissement dans le projet									
	Publique					Para-publique		Privée																													
	Etat	Etablissement public à caractère industriel et commercial	Collectivité locale	Groupement d'intérêt public	Société Publique Locale d'aménagement	Société d'économie mixte	Office public de l'habitat	Entreprise sociale de l'habitat	Promoteur-constructeur	Société Civile Immobilière	Propriétaires		Impôts et taxes	Dotation de l'Etat	Subventions provenant de la sphère publique	Prêt de la CDC	Actionnariat	Fond propre	Prêt	Financement	Tiers financement	Contrôle/Evaluation	Pilotage politique	Pilotage technique	Concédant	Concessionnaire	Maîtrise d'ouvrage	Subventions d'ingénierie	Subventions d'aménagement	Subventions "habitat"	Prêts aménagement	Prêts "habitat"	Etudes	Accompagnement social	Aménagement espaces publics	Equipements publics	Logements
Etat	■												■							■		■														
ANRU		■												■						■								■	■	■							
ANAH		■												■						■										■							
Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)		■												■						■								■			■	■					
Ville de Roubaix			■										■	■	■	■					■	■	■				■			■			■		■	■	
Lille Métropole Communauté Urbaine			■										■	■	■	■				■		■	■	■	■		■		■	■	■		■		■		
Département du Nord			■										■	■							■						■			■							
Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais			■										■	■							■									■							
GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine				■											■	■						■		■								■	■			
SEM Ville Renouvelée						■									■	■	■		■					■		■	■							■		■
Lille Métropole Habitat							■								■	■											■						■			■
Partenord Habitat							■								■	■											■						■			■
Vilogia								■							■	■											■						■			■
PACT Métropole Nord								■							■	■											■						■			■
Société Régionale des Cités Jardins									■								■	■	■								■									■
Propriétaires											■				■			■	■								■									■

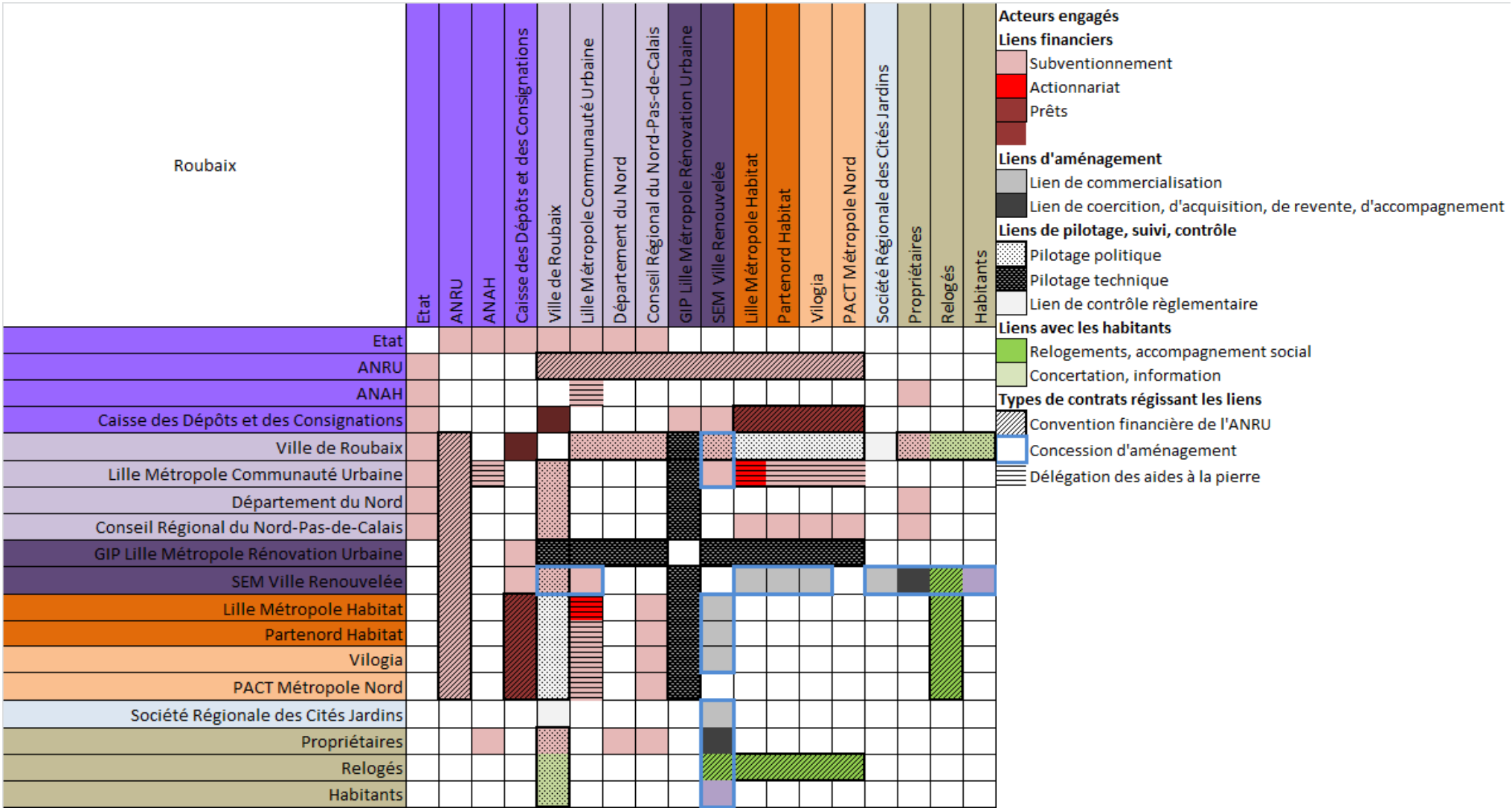
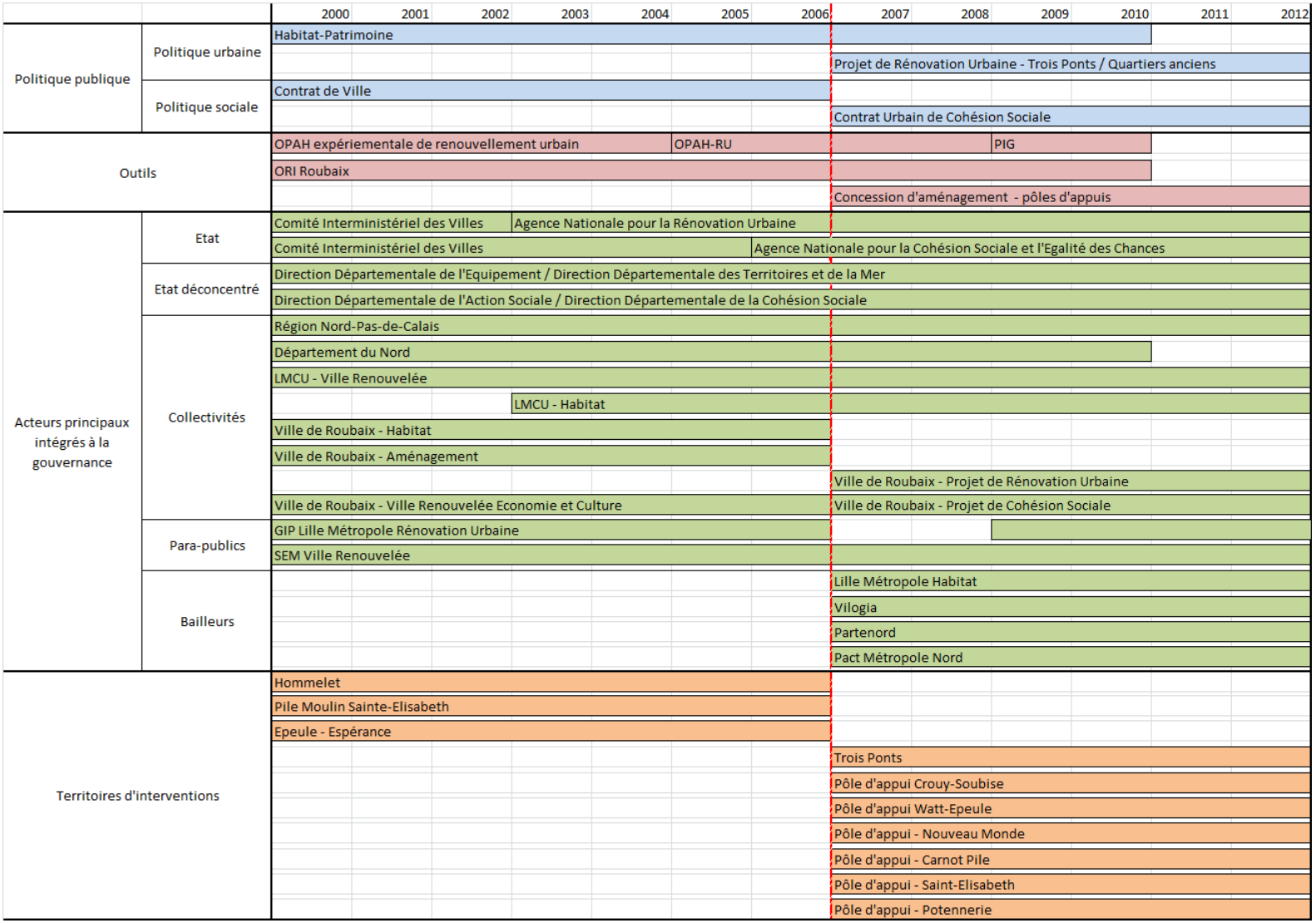

Roubaix
Etat
ANRU
ANAH
Caisse des Dépôts et des Consignations
Ville de Roubaix
Lille Métropole Communauté Urbaine
Département du Nord
Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais
GIP Lille Métropole Rénovation Urbaine
SEM Ville Renouvelée
Lille Métropole Habitat
Partenord Habitat
Vilogia
PACT Métropole Nord
Société Régionale des Cités Jardins
Propriétaires
Relogés
Habitants
Acteurs engagés
Liens financiers
Subventionnement
Actionnariat
Prêts
Liens d'aménagement
Lien de commercialisation
Lien de coercition, d'acquisition, de revente, d'accompagnement
Liens de pilotage, suivi, contrôle
Pilotage politique
Pilotage technique
Lien de contrôle règlementaire
Liens avec les habitants
Relogements, accompagnement social
Concertation, information
Types de contrats régissant les liens
Convention financière de l'ANRU
Concession d'aménagement
Délégation des aides à la pierre

Figure 68 : Analyse du cycle temporel des politiques publiques entre 2000 et 2012



2.2.2. La poursuite de la Ville Renouvelée : une gouvernance plus mixte et coalition d'acteurs privés autour du patrimoine industriel

Dans les autres projets d'aménagement locaux portés par Lille Métropole Communauté Urbaine et la Ville de Roubaix, inscrits bien souvent dans le cadre de la Politique de la Ville Renouvelée, la gouvernance des projets diffère assez nettement de celle du projet de renouvellement des quartiers anciens roubaisiens. Les liens dominants sont ceux entre Lille Métropole Communauté Urbaine et la SEM Ville Renouvelée, aménageur des projets de renouvellement urbain.

Que ce soit l'Union ou le projet de quartiers des modes, les acteurs économiques sont étroitement liés au projet d'aménagement. Pour l'Union, il s'agit de donner une visibilité au pôle de compétitivité « Up Tex » à travers le projet phare du Centre Européen des Textiles Innovants. Cet équipement doit accueillir l'Institut Français du Textile Habillement, une plate-forme technologique (E-TEX) fonctionnant comme une interface entre écoles et entreprises, un incubateur de jeunes entrepreneurs et le Centre MATISSE, centre de services rendus aux entreprises utilisant des colorants textiles. Le même esprit touche la programmation économique concernant le site dédié à l'image en mouvement. La gouvernance économique du projet intègre un GIE (Groupement d'intérêt économique) dont la fonction est de favoriser l'implantation d'entreprises liées au cinéma, à la télévision, aux jeux vidéo, au web. Le projet « Quartiers des Modes » fonctionne selon la même philosophie. L'aménagement est conduit par Lille Métropole Communauté Urbaine tandis qu'une association a pour fonction de réaliser l'interface entre les écoles, les futurs jeunes créateurs, les entreprises de tissus locales, les salons de créations et de tissus. L'objectif même du projet était de favoriser les débouchés économiques pour les entreprises locales de tissus et les jeunes diplômés des écoles textiles.

Cependant, c'est autour du patrimoine industriel roubaisien que s'est constitué une coalition d'acteurs privés. Celle-ci est décrite dans ses formes par M. Rousseau (2011 ; 2010). Conduite par une groupe de cadres locaux (un notaire, des cadres de la vente à distance,…) dans le cadre d'une association de valorisation du patrimoine, et plus particulièrement industriel, celle-ci a pour objectif de transformer l'image de Roubaix et de valoriser le potentiel immobilier de Roubaix. Il s'agit préalablement de faire cesser la politique de remise à nu des friches industrielles en en faisant reconnaître la valeur immatérielle et symbolique. Après un long lobbying commençant dans les années 1990, un de leurs membres entre dans la majorité municipale comme élu au patrimoine. Il obtient le classement aux monuments historiques de nombreux bâtiments, poursuit une campagne d'embellissement des façades (« Roubaix, les couleurs du futur ») et surtout le développement d'une aire de mise en valeur architecturale du patrimoine (AMVAP) à partir de 2000. Servant à la fois

l'OPAH-RU par ses mécanismes de défiscalisations, elle permet aussi le classement des principales usines restantes sur le territoire de Roubaix. Cet aspect a permis le développement de nombreux programmes de lofts (près de 800 entre 2003 et 2009) par certains des membres de cette association de valorisation patrimoniale, par des acteurs immobiliers locaux (directeur d'agence immobilière) et par propriétaires bailleurs locaux. Ce développement a été très fortement valorisé par la Ville de Roubaix et ses élus : les lofts sont l'archétype d'une diversification sociale et d'une mixité sociale souhaitée. Si cette production peut apparaître comme centrale dans le processus de renouvellement des quartiers anciens, cependant, aucun des programmes de lofts ne s'intègre dans un périmètre d'intervention en quartiers. Ils sont toujours en franges ou concentrés dans des quartiers plus valorisés et proches du centre-ville. Depuis le tarissement de la source des usines à réhabilités, le début de la crise immobilière, le processus de développement des lofts est stoppé tandis que l'association est mise en sommeil et que certaines des politiques de valorisation patrimoniale sont progressivement abandonnées (suppression d'une large part des primes de valorisation des façades, remise en cause de l'AMVAP). En outre, un départ des acteurs au cœur du système s'est déjà produit.

En somme, le projet roubaisien d'attractivité résidentielle apparaît hétérogène et instable, dans ses objectifs poursuivis, dans les outils mobilisés, dans ses modalités de mise en œuvre. Hétérogène, parce qu'il poursuit des objectifs de croissance très affirmés, notamment en terme de diversification sociale et de retour au marché contrebalancés par la mise en place d'outils visant à conforter le rôle social du parc locatif privé et à continuer le développement du parc social. Hétérogène, parce qu'il est marqué par la coexistence d'une coalition publique d'acteurs formant une coalition subventionnée et d'une coalition de croissance centrée sur le patrimoine industriel. Instable, le projet roubaisien est profondément marqué par la recomposition des orientations politiques nationales entre le Grand Projet de Ville et le Projet de Rénovation Urbaine. Cette recomposition a heurté le processus de construction intercommunale et a profondément complexifié le pilotage technique et politique local. Instable, il l'est aussi au regard de la bifurcation effectuée dans le projet de renouvellement des quartiers anciens, passant d'une politique exclusive d'amélioration de l'habitat ancien à une politique quasi-exclusive de diversification de l'offre de logement par le neuf. Dans cette instabilité se lisent les besoins de financements d'une commune faisant face à un processus de décroissance sévère et aux faibles capacités financières. Dès lors, se pose la question des effets de cette politique, d'autant plus aiguë au regard de son hétérogénéité et de son instabilité. Quels effets produisent les politiques publiques lorsque celles-ci sont fluctuantes, hétérogènes et s'effectuent par à-coups ?

3. Entre permanences et évolutions : des effets urbains sensibles pour un changement social accroissant les inégalités

Les effets urbains de la politique d'attractivité résidentielle conduite à Roubaix, et plus particulièrement celle de renouvellement de l'habitat des quartiers anciens, se traduisent par une accentuation, à toutes échelles, des dynamiques de valorisation et de dévalorisation urbaine et socio-démographique. Concernant les effets urbains, on constate une amélioration globale du parc de logements et un redressement différencié du marché immobilier (3.1.). D'un point de vue socio-démographique, une diversification sociale apparaît, tout en se caractérisant par une accentuation des contrastes sociaux entre les quartiers et au sein des quartiers (3.2.).

3.1. Des effets urbains globalement qualitatifs mais différenciés géographiquement

Nous analyserons les effets urbains produits par la politique d'attractivité résidentielle en deux temps, en nous intéressant d'abord aux effets de la politique d'amélioration de l'habitat ancien (3.1.1.) puis à la politique de diversification de l'offre nouvelle (3.1.2.).

3.1.1. L'amélioration de l'habitat ancien : une politique d'amélioration globale du parc pour des effets géographiques et en termes de publics différenciés

Premièrement, l'OPAH-RU, soit le cœur du projet d'amélioration de l'habitat, a représenté 75% de l'activité d'amélioration de l'habitat soutenue par la Ville et les financeurs publics à Roubaix. En termes de publics, les propriétaires occupants, cibles principales, ont été les principaux bénéficiaires du processus d'amélioration de l'habitat tandis que les propriétaires bailleurs ont été en situation de retrait. Ainsi, 61 % des aides financières versées et 84 % des dossiers versés ont touché des propriétaires occupants. Les montants de travaux réalisés s'établissent en moyenne à 9 073€ pour la période 2001 – 2004 et 8 772€ pour la seconde période. Ce montant moyen de travaux s'avère légèrement supérieur à ceux que l'ANAH (ANAH, 2011) constate au niveau national (7 925€) mais ils restent relativement faibles par rapport aux défis de l'amélioration de l'habitat que représente le territoire roubaisien, d'autant plus que la concentration des moyens proposée par le dispositif était exceptionnelle. En effet, les propriétaires occupants pouvaient toucher jusqu'à 60 ou 70% de subventions sur la base subventionnable des travaux. On constate, que malgré le croisement des aides de l'ANAH, de la Ville, de LMCU, de la Région, le montant de travaux engagés ne décolle pas. Au-delà, on peut aussi s'étonner que plus de 10 % des dossiers soit inférieur à 3 000€ de travaux globaux. Cela pose question de la réelle efficience de l'argent public pour des travaux au mieux de confortement de l'existant. Malgré ce questionnement légitime, ces travaux, dans le cas de logements très dégradés, possèdent malgré tout un rôle important pour les propriétaires occupants très modestes.

Le volet propriétaires bailleurs du dispositif d'amélioration de l'habitat ancien présente quant à lui, classiquement, une efficience plus importante, tout du moins dans le volet correspondant aux dossiers subventionnés par la Ville. Le montant moyen des travaux réalisés dépasse les 100 000€ par logements. On se situe dans des moyennes extrêmement importantes qui dépassent largement celles que constate l'ANAH au niveau national (un peu plus de 45 000€ par logements en zone B1). L'effet levier de l'opération, dans le cas des propriétaires bailleurs conventionnés, s'avère extrêmement important et permet d'espérer, dans la très grande majorité des cas, des travaux qualifiants permettant que ces logements n'apparaissent plus, pour une durée de 15 à 20 ans, dans le flux du parc indigne. En termes de types de logements, 75% des logements recyclés ou améliorés par des propriétaires bailleurs l'ont été en conventionné très social, maintenant, a minima pour la durée du conventionnement, la fonction sociale du parc privé roubaisien. Dans l'ensemble, l'OPAH-RU a permis l'amélioration de 681 logements pour 8,7 millions d'euros de travaux engagés par les propriétaires.

Concernant les dispositifs de lutte contre l'insalubrité expérimentés à l'échelle de l'ensemble de la Ville entre 2001 et 2012, on constate un changement tendanciel de public destinataire des aides à l'amélioration de l'habitat. Ainsi, dans l'OPAH Insalubrité (2001-2005), près de 40% des dossiers étaient déposés par des propriétaires occupants tandis que moins de 25% des dossiers l'ont été par ce type de propriétaires dans le cadre du PIG (2006-2009). Au global, les propriétaires ont réalisé un montant moyen de travaux de 72 433€ (dossiers). Ce sont des montants légèrement supérieurs à ceux constatés par l'ANAH au niveau national (60 000€) mais qui s'expliquent par l'état très dégradé du parc de logements du territoire. Au global, les dispositifs de lutte contre l'insalubrité ont permis de réaliser près de 4 350 000€ de travaux. 223 logements sont sortis de l'insalubrité, soit 19 500€ de travaux par logements, exclusivement en loyer conventionné social ou très social.

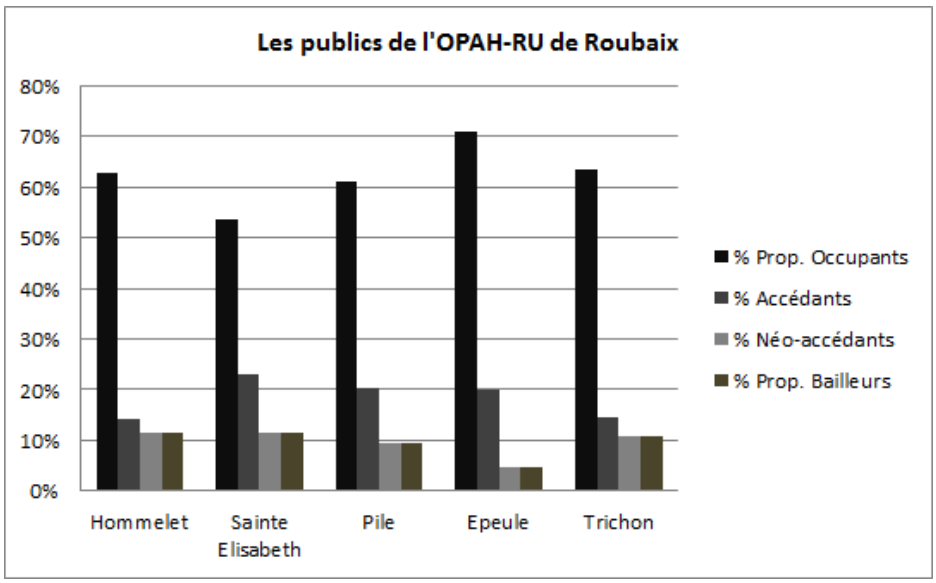
D'un point de vue spatial, la politique d'amélioration de l'habitat ancien a touché 23 des 31 quartiers roubaisiens. Cependant, entre 2001 et 2010, 85% de la dynamique d'amélioration de l'habitat s'est concentrée dans les quartiers labellisés en OPAH-RU. L'Hommelet est le quartier ayant le plus bénéficié de la dynamique d'amélioration de l'habitat. Près de 19% du parc de logements privés a connu une amélioration de l'habitat dans le cadre d'aide publique (fig. X et X). L'Epeule a connu aussi une forte transformation de son parc privé (14%) tandis que les autres quartiers apparaissent plus en retrait de la dynamique de réhabilitation. Pour le quartier de Trichon, la dynamique est en trompe-l'œil. Si le volume de logements apparaît peu important, c'est aussi parce que le périmètre des opérations d'amélioration de l'habitat ne couvre que les franges nord et ouest du quartier. A cet égard, les quartiers du Pile et de Sainte-Elisabeth, les deux quartiers concentrant le plus de logements dégradés en 1999, sont ceux où la dynamique de réhabilitation a été la plus faible.

Figure 69 : Effets d'amélioration du parc privé par les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat

Taux d'amélioration aidée par rapport au parc privé	
Hommelet	19%
Epeule	14%
Trichon	7%
Sainte-Elisabeth	7%
Pile	10%

Source : Y. MIOT, 2012

Figure 70 : Les publics bénéficiaires des aides à l''amélioration de l'habitat



Source : Ville de Roubaix, 2012

Cette opération d'amélioration de l'habitat ancien a eu comme effet une réduction de la vacance, une amélioration globale du parc de logements et une retente des marchés immobiliers. La plupart des quartiers connaissent une diminution en valeur relative des logements inconfortables et vacants tandis que l'écart, négatif pour tous les quartiers en 2001, entre les prix moyens des logements des quartiers et ceux de Roubaix s'est réduit. Cependant, ces effets d'amélioration et de valorisation apparaissent très différenciés (fig. 69 et 70). Ainsi, trois dynamiques peuvent être mises en exergue :

- Une détérioration globale du parc dans les quartiers du Pile et de Sainte-Elisabeth ;
- Une amélioration très modérée de la situation du parc de logements (Hommelet) ;
- Une nette amélioration du parc de logements (Epeule et Trichon)

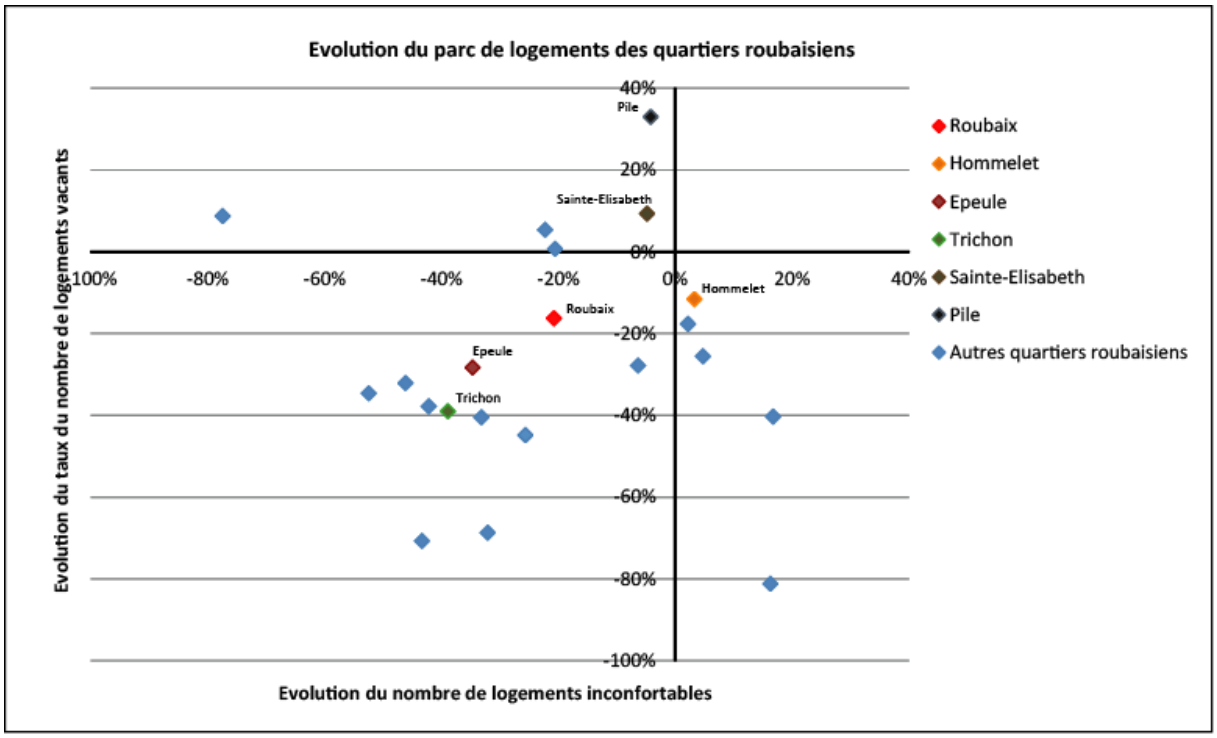
La situation immobilière des parcs de logements des quartiers du Pile et de Sainte-Elisabeth s'est dégradée entre 2001 et 2011, et ce, malgré les actions entreprises par la collectivité. Le nombre de logements inconfortables a progressé. Il s'agit là d'un effet contradictoire qui tient à une remise sur le marché de logements dégradés anciennement vacants et à la mise sous tension du parc de logements. En effet, la vacance a diminué et les marchés immobiliers se sont tendus, comme en témoigne la réduction de l'écart des prix du quartier par rapport à la moyenne communale. Cependant, la présence d'un parc privé indigne semble demeurer, voire se renforcer.

Concernant le quartier de l'Hommelet, la situation apparaît plus favorable, sans pour autant être totalement transformée. On y constate une baisse très modérée de l'inconfort, plus faible que celle constatée à l'échelle communale tandis que la vacance a continué d'augmenter en nombre. Concernant le marché immobilier, le quartier connaît un processus de valorisation immobilière important. Alors que les prix moyens du quartier en 2001 étaient de 62% inférieurs à ceux constatés à Roubaix, ils ne sont plus que 16% inférieurs à ceux de la ville en 2011. La dynamique de valorisation y a été plutôt homogène puisque les différences entre les valeurs les plus basses et les plus hautes constatées à l'intérieur du quartier s'estompent. Dans ce sens, le quartier de l'Hommelet présente une amélioration globale de sa situation immobilière, tout en restant un quartier peu valorisé et fragile.

Pour les quartiers de l'Epeule et du Trichon, à l'inverse, la dynamique d'amélioration apparaît plus positive. La vacance et l'inconfort s'y sont réduits plus rapidement que dans le reste de la commune. Une dynamique de valorisation immobilière se fait jour. Dans le quartier du Trichon, les prix immobiliers constatés en 2011 dépassent très largement ceux de la moyenne communale tandis que ceux de l'Epeule atteignent presque les prix moyens communaux. Cependant, cette valorisation immobilière s'est traduite par un accroissement très net des différenciations intra-quartiers. Ainsi, sur les 700 mètres séparant la partie Nord de la partie Sud du quartier de l'Epeule, les prix, au sud du quartier, dépassent 250 000€ en moyenne tandis qu'ils atteignent à peine les 30 000€ dans le nord du quartier.

D'un point de vue urbain, la politique d'amélioration de l'habitat ancien se traduit par une amélioration globale du parc de logements ainsi qu'un processus de valorisation immobilière, l'ensemble des quartiers connaissant une amélioration de leur situation de marché au regard du reste de la commune. Cependant, les effets apparaissent différenciés spatialement, certains quartiers s'améliorant plus rapidement et plus nettement que d'autres. A cet égard, la situation des quartiers du Pile et de Sainte-Elisabeth est inquiétante puisqu'ils ne semblent pas ou peu avoir profité d'une dynamique d'amélioration du parc de logements.

Figure 71 : La dynamique d'amélioration du parc de logement dans les quartiers anciens roubaisiens



Source : Y. MIOT, 2012

Figure 72 : Evolution des prix de l'immobilier des logements dans les quartiers anciens roubaisiens

Quartiers	Ecart à la moyenne communale		Indice de contrastes intra-quartiers		Segments de marchés	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Hommelet	-62%	-16%	0,47	0,28	très peu valorisé	peu valorisé
Epeule	-28%	-5%	0,69	0,90	peu valorisé	intermédiaire
Trichon	-6%	36%	0,41	0,44	intermédiaire	valorisé
Sainte-Elisabeth	-41%	-25%	0,45	0,37	peu valorisé	peu valorisé
Pile	-74%	-27%	0,60	0,70	très peu valorisé	peu valorisé

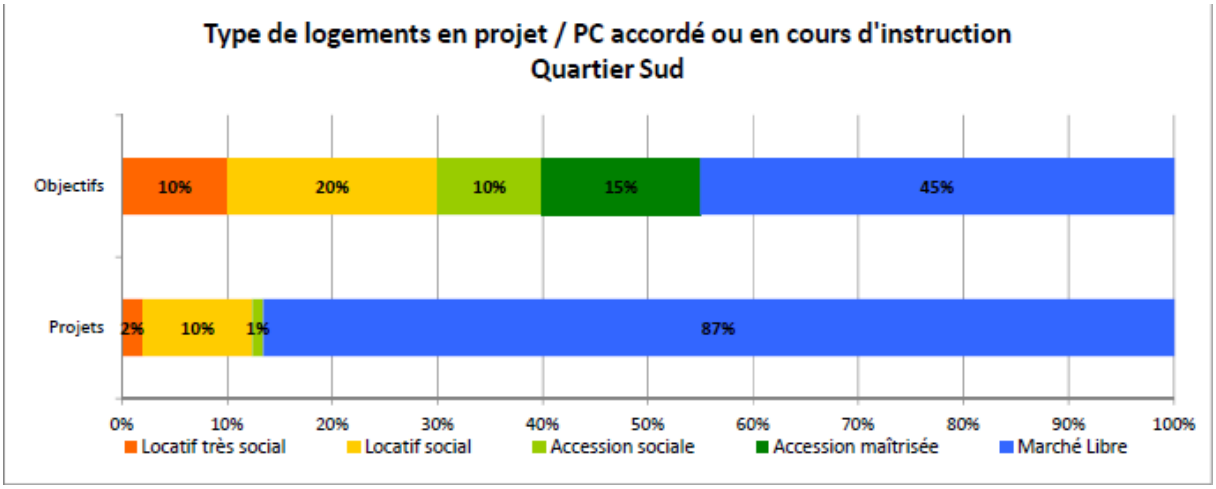
Source : Ville de Roubaix, 2012a

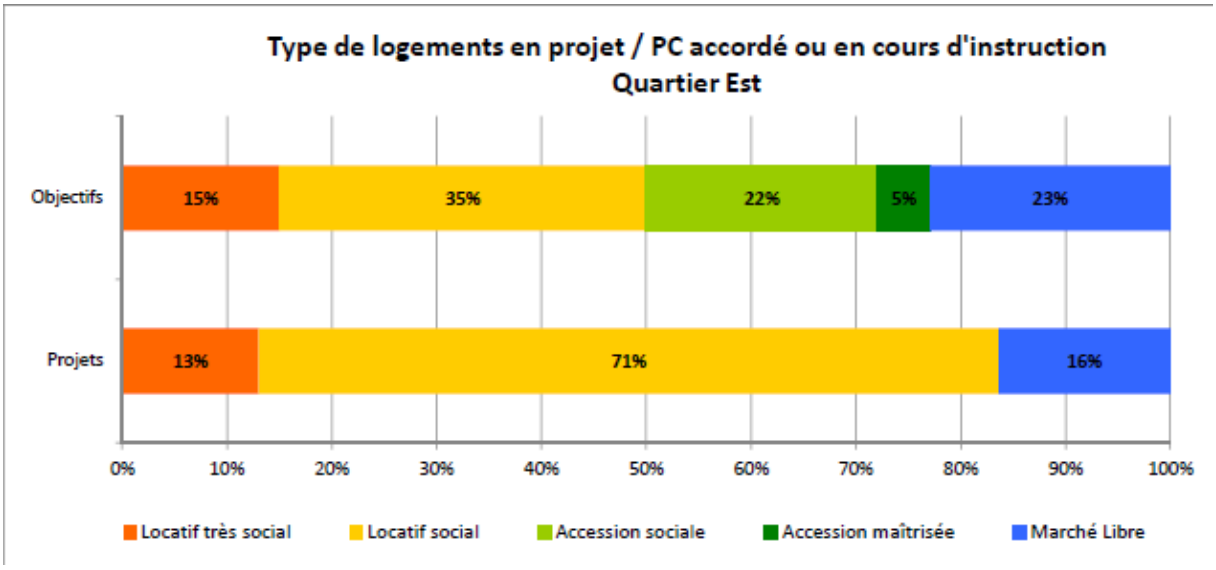
3.1.2. Les problèmes de la politique de diversification de l'offre nouvelle

Concernant la politique de diversification de l'offre nouvelle, il est difficile d'en évaluer les effets car la politique est actuellement en cours de mise en œuvre. Cependant, après cinq d'action publique, deux grands constats peuvent être effectués. Premièrement, la production d'une offre neuve et de diversification sociale apparaît très difficile à développer dans les quartiers les plus en difficultés. Ainsi, dans les quartiers Est de Roubaix, couvrant notamment le Pile et Sainte-Elisabeth, la production prévue à court et moyen terme (Permis de construire accordé ou en cours d'instruction) n'atteint pas ses objectifs. Les segments intermédiaires de l'offre de logements ne réussissent pas être produits (accession sociale et maîtrisée), l'offre privée est structurellement faible tandis que les

opérateurs du logement social demeurent très majoritaires. A l'inverse, dans les quartiers les plus valorisés, au sud de Roubaix, la production de logements sociaux reste difficile et l'offre privée s'y concentre très massivement. Pour le moment, les déséquilibres de la production nouvelle de logements reproduisent les déséquilibres sociaux classiques de Roubaix, voire en figent les traits face à l'épuisement tendanciel du foncier urbanisable et recyclable.

Figure 73 : Programmation de l'offre nouvelle des quartiers Sud et Est de Roubaix



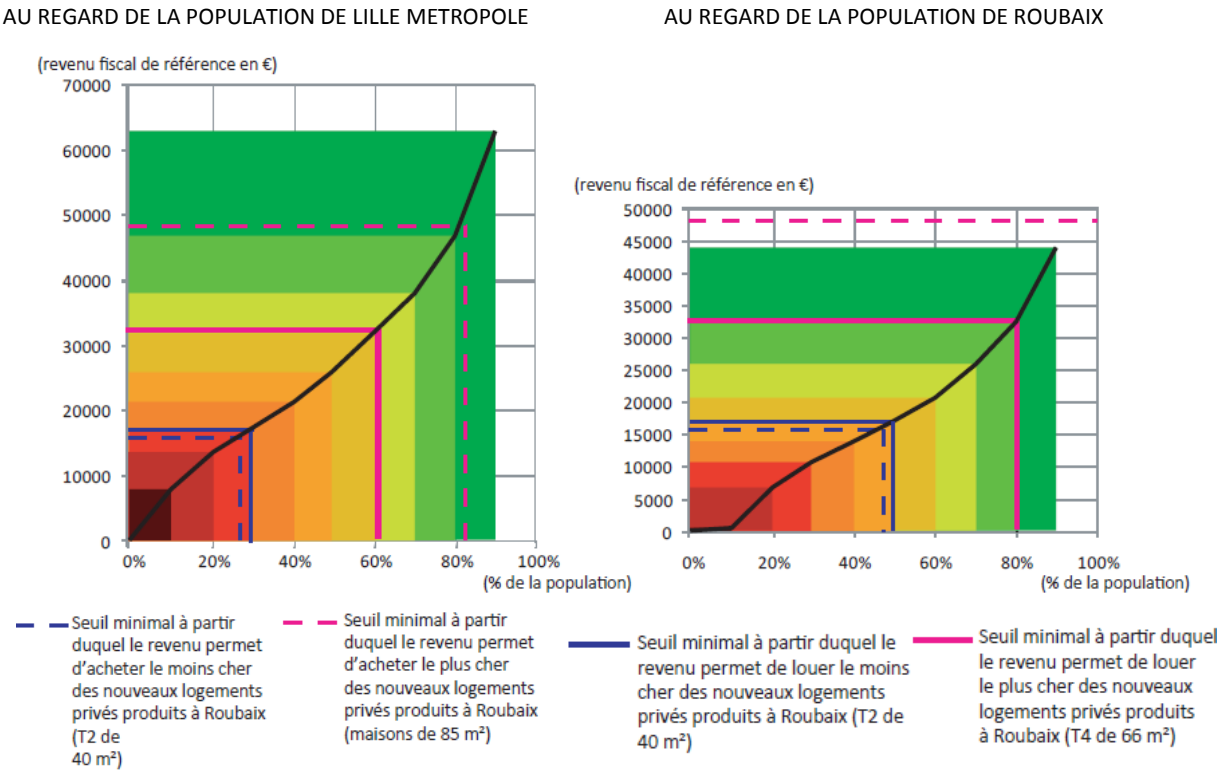


Source : Ville de Roubaix, 2012b

Au-delà la question du développement d'une offre neuve privée pose la question des cibles, c'est-à-dire les acquéreurs potentiels et les futurs locataires des logements. Dans une commune où les revenus des ménages sont très faibles, le nombre de ménages pouvant acquérir ou louer un logement neuf est très faible. Ainsi, en raisonnant avec un taux d'effort de 33% des revenus, seul 50% de la population roubaisienne peut acheter le logement le moins cher produit à l'échelle de Roubaix (un T2 de 40m²) et moins de 10% le logement le plus cher (une maison de 85m²). Même en

raisonnant à l'échelle de l'ensemble de Lille Métropole Communauté Urbaine, la clientèle ciblée par la promotion privée semble difficile à atteindre : 80% des ménages de Lille Métropole peuvent acquérir le T2 de 40m² mais moins de 20% la maison de 85m². Cet aspect pousse au développement d'un parc locatif privé neuf acquis dans le cadre des dispositifs de défiscalisation immobilière. Le développement de logements en produit de défiscalisation vient renforcer les problématiques d'accès aux logements puisque les loyers peuvent monter jusque 13€/m². Dans ce cadre, 53% de la population roubaisienne ne peut louer le logement le moins cher (T2 de 40m²) dans les résidences privées neuves de la ville.

Figure 74 : Les cibles potentielles de la promotion privée à Roubaix - une offre hors marché ?



Source : Y. MIOT, 2012

En somme, la politique de diversification de l'offre nouvelle de logements se heurte à deux problèmes : la faiblesse des revenus des ménages roubaisiens posant la question des cibles de clientèles en accession et en locatif, la difficulté de rééquilibrer la production tant dans les secteurs les plus valorisés et les plus déqualifiés.

En termes urbains, il semble que la politique d'amélioration de l'habitat ancien produit des effets plus qualitatifs que celle de diversification de l'offre nouvelle de logement. Elle permet de réduire l'inconfort du parc et d'initier un processus de valorisation immobilière. Cependant, elle se traduit le

plus souvent par un accroissement des différenciations entre quartiers et au sein des quartiers. Des quartiers apparaissent en décrochage tandis que d'autres se valorisent fortement. Quant à la politique de diversification de l'offre nouvelle, cette dernière semble difficile à mettre en œuvre dans les territoires les plus déqualifiés en raison d'une réticence des promoteurs à venir investir dans des territoires n'ayant pas encore connu une nette valorisation. Seule l'offre sociale continue à y être développée, trahissant une reproduction des clivages sociaux traditionnels de la commune. En outre, l'offre actuellement produite pose la question des cibles de clientèle, notamment au regard d'une inadéquation des prix de vente ou de location avec les revenus des ménages roubaisiens. Dès lors, face à des effets urbains présentant un accroissement des disparités intra-urbaines, dans quelle mesure les effets sociaux offrent un profil similaire ?

3.2. Des effets sociaux de l'attractivité résidentielle : mixité ou micro-ségrégations ?

Entre 1999 et 2008, les quartiers anciens roubaisiens connaissent des évolutions socio-démographiques contrastées venant aussi renforcer les différenciations entre quartiers. Afin d'en présenter les manifestations, nous étudierons en détail les évolutions démographiques (3.2.1.) puis les évolutions sociales (3.2.2.).

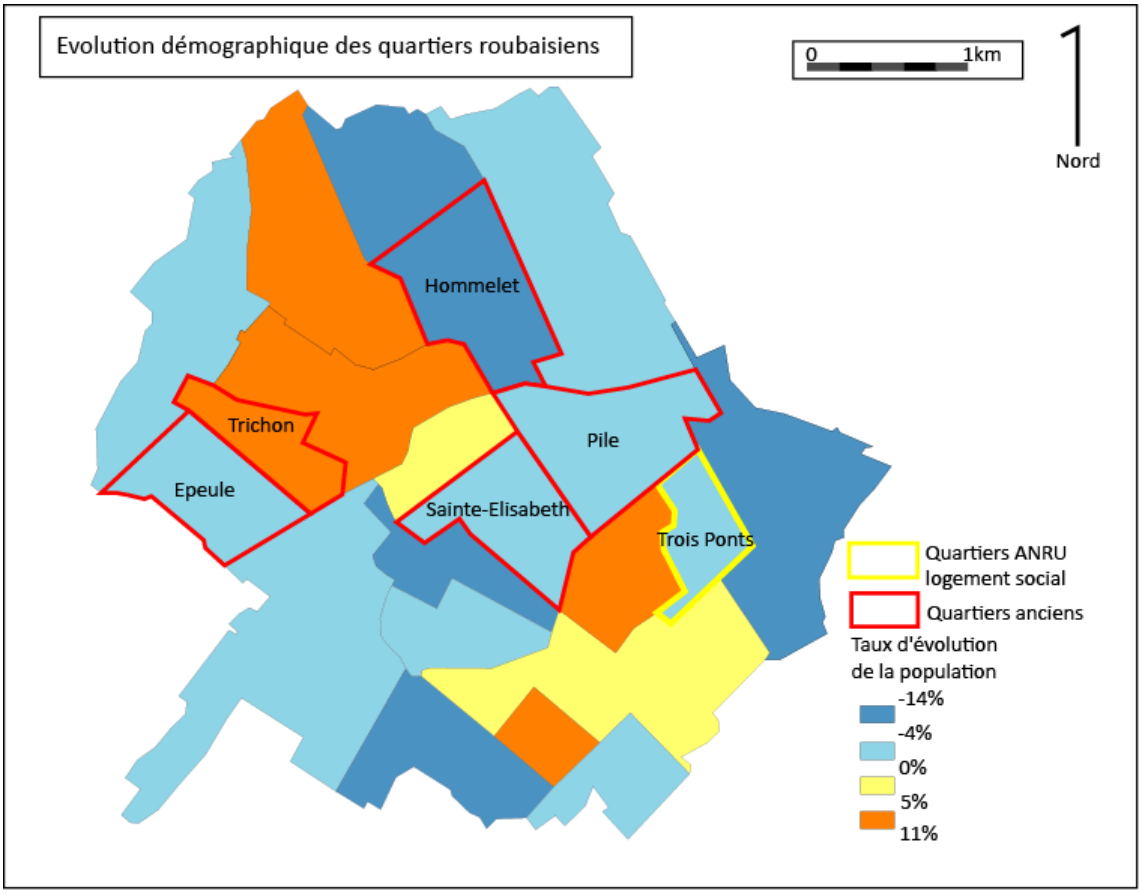
3.2.1. Un regain d'attractivité ?

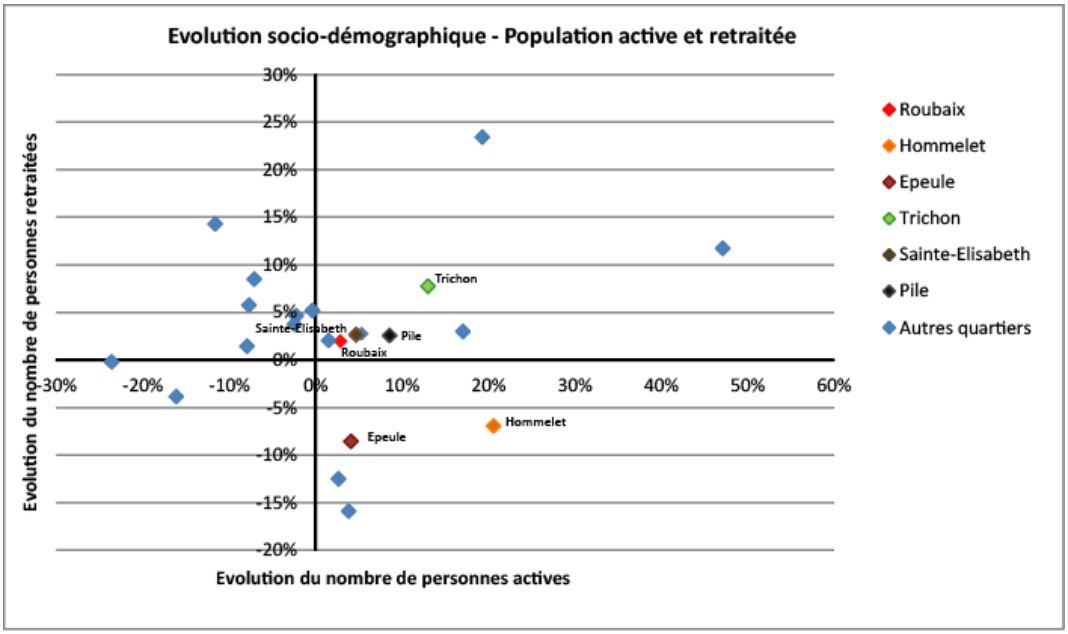
Au point de vue démographique, les quartiers anciens roubaisiens étudiés ne connaissent pas de gain d'habitants (fig. 75), sauf le quartier de Trichon (+6%). Celui-ci se raccroche à la dynamique du centre-ville de Roubaix qui a connu la plus forte augmentation démographique de la ville (+14%). Les autres quartiers anciens apparaissent dans une dynamique démographique moins favorable que celle de l'ensemble de la commune (-1,1%), et plus particulièrement le quartier de l'Hommelet qui a perdu 5% de ses habitants au cours de la période étudiée. Cette évolution démographique s'est traduite par une baisse marquée de la population active dans les quartiers anciens et par un accroissement du nombre de retraités. Hormis le cas de Trichon, il n'y a pas eu de regain d'attractivité dans les quartiers anciens. La part d'arrivants venant d'une commune extérieure est toujours plus faible que celle constatée à Roubaix tandis que la part des nouveaux emménagés issus de déménagements internes n'apparaît pas différente de celle constatée à l'échelle de la ville. D'une manière générale, on peut constater :

- Un déclin démographique et un vieillissement marqué du quartier de l'Hommelet et dans une moindre mesure de l'Epeule ;
- Une dynamique similaire à celle de Roubaix pour les quartiers du Pile et de Sainte-Elisabeth, c'est-à-dire un déclin démographique limité ;

- Un net regain démographique et d'attractivité dans le quartier du Trichon, à la fois par croissance de la population active et de la population retraitée.

Figure 75 Evolution démographique des quartiers roubaisiens entre 1999 et 2008





Source : Y. MIOT, 2012, à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

Figure 76 : Les nouveaux arrivants dans les quartiers anciens roubaisiens

Part de nouveaux arrivants	Toutes origines	dont commune	dont département	dont hors département	dont étranger
Roubaix	38,5%	21,0%	11,0%	4,2%	2,2%
Hommelet	36,3%	21,7%	9,3%	2,7%	2,6%
Epeule	37,0%	22,5%	8,7%	3,7%	2,1%
Trichon	46,7%	21,5%	14,4%	8,8%	2,0%
Sainte-Elisabeth	39,6%	22,9%	10,5%	3,8%	2,5%
Pile	33,4%	20,8%	8,8%	2,6%	1,3%

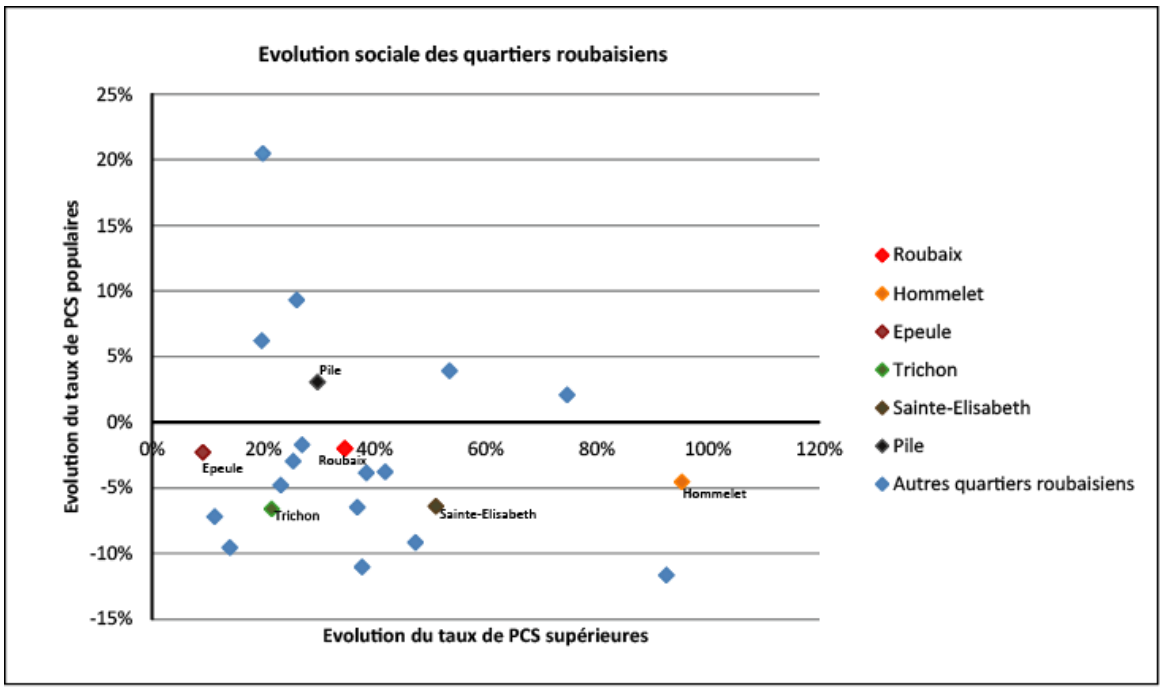
Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2008, RGP

Entre 1999 et 2008, les politiques locales d'attractivité résidentielle ne semblent pas avoir produit un retour à la croissance ni de regain d'attractivité dans les quartiers anciens considérés, hormis dans le quartier du Trichon.

3.2.2. Une transformation sociale sous forme d'accroissement des inégalités

Si d'un point de démographique les quartiers anciens continuent à connaître un déclin relativement marqué, on constate cependant l'amorce de changements sociaux relativement forts dans les quartiers anciens roubaisiens. Dans tous les quartiers étudiés, une croissance du poids des catégories sociales supérieures s'amorce tandis que les PCS populaires diminuent dans tous les quartiers, hormis le Pile.

Figure 77 : Evolution sociale des quartiers roubaisiens



Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

Cependant, cet apparent changement social et cette apparente diversification présente des signaux contradictoires trahissant une augmentation des contrastes sociaux entre les quartiers et au sein des quartiers. Appréhendés en termes de revenus, il apparaît que les catégories sociales les plus en difficultés ont connu dans chacun des quartiers une augmentation de leur nombre. Le revenu fiscal de référence des ménages du premier décile s'est effondré. A l'inverse, les revenus du dernier décile ont fortement progressé : entre 17% et 25% entre 2001 et 2009. De ce fait, l'approche des inégalités à travers l'indice de Gini, trahit un net accroissement des inégalités dans chacun des quartiers (fig.).

Outre cette évolution des inégalités à l'intérieur de chacun des quartiers, leur position sociale relative au sein de Roubaix évolue différemment. Ainsi, le Trichon, voit sa situation sociale nettement s'améliorer et amorcer un processus assez clair de gentrification marginale (Van Crikengen, 2003 ; Rose, 1996). Ce processus se caractérise par l'arrivée de jeunes ménages vivant dans le parc locatif privé appartenant aux catégories étudiantes et/ou sociales supérieures. Dans ce quartier, entre 1999 et 2008, on constate une très nette progression du parc locatif privé, une diminution de la part de propriété occupante et du parc social. Quartier présentant le plus fort taux de nouveaux arrivants, il est marqué par une progression sensible des PCS supérieures et des étudiants. Malgré l'augmentation sensible des PCS supérieures au cours de la période (+30%), sa position relative par rapport au reste de Roubaix décline. En revanche, il connaît la plus forte diminution des catégories populaires des quartiers étudiés. Il présente un profil de plus en plus étudiant : 29% des nouveaux arrivants du quartier sont des étudiants. Enfin, le quartier est celui où le taux de chômage décline le plus fortement.

L'Hommelet et Sainte-Elisabeth présentent une amélioration sensible de leur situation sociale. Ce sont les deux quartiers où la progression des PCS supérieures est la plus vive, leur position relative par rapport à Roubaix s'améliorant nettement. Cependant, leur nombre demeure faible à l'échelle du quartier (entre 13% et 10,5%) et le poids des PCS populaires, rapporté à la moyenne communale, ne décline que légèrement. En termes de chômage, la situation de l'Hommelet s'améliore très fortement tandis que celle de Sainte-Elisabeth reste stable par rapport à la moyenne communale. L'analyse des nouveaux arrivants trahit une faible attractivité du parc en propriété occupante (entre 20% et 30% des nouveaux arrivants arrivent en accession à la propriété, soit 10 à 15% de moins que chez les déjà-Roubaisiens[15]) tandis que le parc locatif privé garde une fonction sociale d'accueil des ménages en difficultés (entre 72 et 80% des nouveaux arrivants chômeurs). Ainsi, ces quartiers connaissent une légère amélioration de leur situation sociale, sans connaître pour autant de profond bouleversement.

[15] Voir annexe 6

A l'inverse, les quartiers du Pile et de l'Epeule connaissent un processus de dégradation de leur situation sociale. Celui-ci est un réel processus de paupérisation dans le quartier du Pile tandis qu'à l'Epeule, il s'agit avant tout d'une dégradation de la situation relative du quartier dans le reste de la commune. En effet, l'Epeule, bien que faisant face une lente augmentation de son taux de PCS supérieures, voit sa position par rapport au reste de Roubaix décrocher. Le quartier demeure populaire et le chômage élevé, dans une position stable par rapport à Roubaix. Concernant les dynamiques sociales liées aux nouveaux arrivants, on constate :

- la permanence d'une fonction sociale du parc locatif privé puisque 61% des chômeurs arrivés récemment dans le quartier (20% des néo-arrivants) se concentrent dans ce parc ;
- un attrait pour la propriété occupante. 33% des nouveaux arrivants du quartier viennent accéder dans le quartier, soit un poids similaire à celui de la propriété occupante dans le quartier.

Ainsi, la période 1999-2008 est celle d'une apparente stabilité sociale du quartier. Cependant, la baisse du chômage et l'augmentation des PCS supérieures ont été toujours plus rapides dans le reste de Roubaix que dans le quartier. Alors que le quartier apparaît dans une situation intermédiaire en 1999 par rapport au reste de Roubaix, il semble dans une situation moins favorable en 2008 et tend à se rapprocher de la situation sociale de l'Hommelet et de Sainte-Elisabeth, qui, eux, ont vu leur situation s'améliorer.

Pour le quartier du Pile, les différents indicateurs sociaux semblent être dégradation par rapport au reste de Roubaix. Le caractère populaire du quartier se renforce par rapport au reste de Roubaix pendant que la part des PCS supérieures décline relativement, malgré sa lente croissance. Le différentiel de chômage entre le quartier et le reste de Roubaix se renforce aussi. On y constate une baisse tendancielle de la propriété occupante au profit du parc locatif privé et ce, alors qu'il formait le dernier quartier ancien ouvrier roubaisien où la propriété occupante était majoritaire. Faiblement ouvert sur l'extérieur, le profil des nouveaux arrivants est fortement marqué par le chômage (38% des nouveaux arrivants du quartier), concentré dans le parc locatif privé (76%).

Figure 78 : Table des évolutions sociales des quartiers anciens roubaisiens[16]

Evolution sociale	PCS supérieures		PCS populaires		Chômeurs	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Roubaix	12%	17%	46%	45%	21%	19%
Epeule	0,99	0,78	0,99	0,99	1,04	1,04
Trichon	1,14	1,01	0,94	0,90	1,11	0,89
Hommelet	0,44	0,63	1,06	1,04	1,27	1,07
Pile	0,50	0,48	0,96	1,01	1,12	1,19
Sainte-Elisabeth	0,74	0,82	1,02	0,97	1,07	1,06

Evolution des revenus et de leur distribution	1er décile		dernier décile		Médiane		Coeff de Gini	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Roubaix	1 749	569	37 980	44 155	15 101	17 146	0,446	0,467
Epeule	0,71	0,48	0,89	0,94	0,93	0,93	0,99	1,01
Trichon	0,00	-	1,02	1,04	0,94	0,91	1,06	1,05
Hommelet	0,17	0,00	0,80	0,82	0,84	0,83	0,96	1,00
Pile	-	0,00	0,82	0,83	0,88	0,85	0,98	1,01
Sainte-Elisabeth	1,18	0,02	0,87	0,88	0,96	0,95	0,96	0,99

Evolution des statuts d'occupation des ménages	Prop. Occupants		Locataires du parc privé		Locataires du parc social	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Roubaix	37,9%	36,9%	18,9%	25,5%	36,7%	36,2%
Hommelet	0,95	0,86	1,11	0,95	1,07	1,17
Epeule	0,97	0,94	1,00	0,88	1,10	1,16
Trichon	0,95	0,80	1,76	1,98	0,58	0,49
Sainte-Elisabeth	1,16	1,16	1,37	1,37	0,68	0,55
Pile	1,42	1,30	1,35	1,41	0,44	0,73

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

En somme, les effets des politiques d'attractivité résidentielle à Roubaix se traduisent dans les quartiers anciens ouvriers par des effets urbains sensibles, notamment pour la politique d'amélioration du parc ancien tandis que la politique de diversification de l'offre nouvelle apparaît en butte aux réticences des opérateurs et à la faiblesse des revenus des Roubaisiens. En termes sociaux, cette politique se traduit par un processus de différenciation sociale où les inégalités de revenus s'accroissent sous les effets d'une timide diversification sociale. Il s'agit aussi d'un processus de différenciation intra-urbaine où les quartiers connaissent des dynamiques très différentes : entre gentrification marginale, stabilisation et paupérisation.

[16] Voir la table des nouveaux arrivants en annexe 6

Conclusion du chapitre 7

Face à une problématique de décroissance urbaine mise à l'agenda des politiques publiques intercommunales et communales, la Ville de Roubaix et Lille Métropole Communauté Urbaine développent une politique d'attractivité résidentielle. Elle est mise en œuvre à travers une politique d'amélioration de l'habitat ancien présentant un système à la fois de diversification sociale et de captation de nouveaux ménages mais aussi de confortation des fonctions sociales du parc privé. Cette politique intercommunale, accompagnée par l'Etat à partir de 2000 dans le cadre du Grand Projet de Ville, a été développée de manière pionnière dès la fin des années 1990. Elle se trouve en contradiction avec les logiques étatiques de la politique de rénovation urbaine qui s'augure à partir de 2003 et du lancement du Programme National de Rénovation Urbaine. Face à l'identification d'un chef de file communal, la logique de la rénovation urbaine vient stopper le processus intercommunal, complexifier le processus décisionnel et la maîtrise d'ouvrage. Sa logique fondée sur l'action du parc social se traduit par la redéfinition complète de la stratégie d'intervention en quartiers anciens passant d'une stratégie exclusive d'amélioration du parc privé à une stratégie quasi-exclusive de diversification sociale par l'offre nouvelle de logements. L'explication de la transformation des orientations d'action publique est à rechercher dans les besoins financiers conséquents de la Ville de Roubaix pour se redévelopper, se relancer. La gouvernance des politiques d'attractivité résidentielle, volet urbain et logement, apparaît d'ailleurs étroitement conditionnée aux financements publics et à leur recherche. Dès lors, la dépendance financière se traduit par une dépendance aux orientations politiques étatiques et conduit à une instabilité des politiques publiques. Au-delà du champ d'intervention dans le domaine du logement, cette politique d'attractivité résidentielle s'est traduite aussi par une politique d'aménagement et d'image extrêmement puissante passant par la patrimonialisation, la culture et le développement de la consommation. On retrouve ici des logiques faisant très clairement référence aux modèles de la ville entrepreneuriale. Ce volet de la politique d'attractivité roubaisienne a été marqué par l'existence d'une coalition d'acteurs privés en faveur du marché immobilier et de la gentrification (Rousseau, 2008b ; 2010).

Dès lors, face à une politique instable et hétérogène, les effets sociaux et urbains apparaissent très nettement différenciés au sein de la ville. Si une amorce de diversification sociale transparaît, si la vacance a diminué, si le parc de logement s'est globalement amélioré, plusieurs difficultés apparaissent :

- **un échec de la stratégie de diversification de l'offre nouvelle. Issue des dogmes de l'ANRU, cette dernière se heurte à la réticence des opérateurs privés et publics, reproduisant ainsi les clivages socio-urbains traditionnels de Roubaix. Elle fait face aussi à des cibles**

inatteignables, voire inexistantes en raison du coût du logement neuf, tant en termes locatifs ou d'accession.

- **un accroissement des inégalités sociales et urbaines. Au sein des quartiers, l'apport de diversification sociale se traduit par une mixité des extrêmes puisque la condition sociale des plus modestes semble s'être détériorée. Les quartiers, en eux-mêmes, connaissent des évolutions sociales très différenciés : l'un ébauche un processus de gentrification (Trichon), d'autres réduisent leur écart à la moyenne communale (Hommelet et Sainte-Elisabeth), tandis que les derniers voient leur situation se dégrader de manière relative (Epeule) ou absolue (Pile).**

En somme, la stratégie d'attractivité résidentielle, après 10 ans d'action publique, n'a pas permis l'atteinte de ses objectifs, tout en étant problématique dans les cibles à rechercher, notamment au regard d'une population locale très modeste et dont une partie semble toujours en voie de paupérisation.

Chapitre 8 – Saint-Etienne, l'attractivité résidentielle comme retour à la croissance et comme diversification sociale

« Quand vous arrivez à Saint-Etienne, soit par chemin de fer, soit par la route, vous éprouvez une impression désagréable, surtout s'il pleut.
Les maisons sont grises et une poussière noire couvre les rues.
Votre regard se porte sur des cheminées innombrables, dont le vent rabat la fumée sur la ville.
Mais si vous pénétrez plus profondément dans la cité, vous êtes envahi par une sorte de bonne humeur.
Emprise étrange !
Vous êtes frappés par le charme accueillant de ses habitants. Ils sont hospitaliers, affables et gais, d'une familiarité un peu méridionale, d'une franchise, quelquefois, un peu brusque. »

Paul Ronin, *Saint-Etienne – Cité méconnue*, 1948, p.9

La Ville de Saint-Etienne poursuit, elle aussi, une politique d'attractivité résidentielle. Celle-ci s'appuie sur la mise en récit d'un cycle de décroissance. Plus qu'aucun autre territoire, la thématique de la décroissance est ici structurée dans un récit systémique et cohérent. Elle construit ses objectifs d'attractivité résidentielle face à l'intense et rapide décroissance démographique à laquelle elle fait face (1). Ce poids de la décroissance démographique influence très nettement les actions qu'elle entend mener pour rétablir son attractivité résidentielle. Elle entreprend ainsi, au tournant des années 2000, une action de recyclage immobilier à grande échelle ainsi qu'une opération globale de développement urbain, portée par l'Etat. La gouvernance de ces projets est marquée extrêmement fortement par l'Etat et ses acteurs publics, qui sont Saint-Etienne les pierres angulaires des projets d'aménagements (2). Les effets de ces politiques apparaissent en demi-teintes mais surtout différenciés selon les quartiers (3).

1. Le traumatisme de la décroissance démographique et l'attractivité résidentielle comme évidence

Les documents fondateurs des interventions en quartiers anciens présentent la décroissance comme une évidence se définissant sous une forme récurrente, structurée où s'enchaîne les étapes (1.1.). De ce récit découle une stratégie fondée sur le retour à la croissance passant par la restauration de l'attractivité résidentielle qui doit présenter une forme socialement sélective (1.2.).

1.1. La construction d'un récit structuré de la décroissance

Les acteurs stéphanois, au sein de leurs documents de planification et de projet de renouvellement des quartiers anciens, construisent un récit structuré et cohérent de la décroissance urbaine. Celui-ci se construit autour de plusieurs étapes chronologiques récurrentes :

- le rappel du passé industriel du territoire et de sa crise récente ;
- l'insistance sur la politique de reconversion économique du territoire et sa relative réussite ;
- l'absence d'intervention sur le cadre de vie en raison de la concentration des actions en faveur de la reconversion économique ;
- la spirale de déclin démographique s'en suit mécaniquement, l'habitat et le cadre de vie étant un volet essentiel de l'attractivité ; elle est notamment liée au départ des ménages de classes moyennes et supérieures dans les territoires limitrophes.
- Ce déclin démographique socialement sélectif se traduit par la concentration des difficultés sociales dans Saint-Etienne où seuls demeurent les ménages les moins mobiles.

Il a pour effet une crise de l'urbain où le cadre de vie se dégrade et où le marché immobilier s'effondre. A cet égard, il y a une réelle lamentation sur le fait que le marché immobilier stéphanois est un des plus bas de France, et ce, malgré la reconnaissance des effets de la crise du logement sur les budgets des ménages.

Cette spirale du déclin appelle à la construction d'une stratégie pour l'enrayer, notamment dans le domaine de l'habitat, comme nous allons désormais le constater.

Document 18 : Citations sur le déclin à Saint-Etienne : plus qu'une reconnaissance du déclin, un récit structuré et cohérent

Documents	Année	Citation
Grand Projet de Ville de Saint-Etienne, p.1	2001	"Le diagnostic relatif à l'état social et économique de la ville de Saint-Etienne indique que les quatre quartiers du GPV sont en voie de paupérisation. Un vieillissement de la population, une aggravation des phénomènes d'exclusion, un parc de logements déficients et mal équilibré et une activité économique en reconstruction pourraient mettre en péril l'avenir de Saint-Etienne en termes d'équilibre urbain. En outre, un fort étalement urbain, un départ des populations aisées vers des zones périurbaines et la concentration des populations défavorisées, nécessitent le recours à des mesures importantes de remise à niveau sociale et économique des quatre quartiers précités. La stratégie du Grand Projet de ville reposera sur les priorités suivantes : - Enrayer la spirale de déclin de l'agglomération et améliorer son positionnement aux yeux de ses habitants et de la région"
Programme Local de l'Habitat deSaint-Etienne Métropole, p. 89	2002	Synthèse des risques et des opportunités pour la ville de Saint-Etienne "Risques - poursuite de l'évasion résidentielle en périphérie et aggravation de la vacance - perte d'attractivité résidentielle de l'hypercentre et fragilisation urbaine - fragilisation sociale et segmentation générationnelle - difficultés de maintien des équipements et services "
Note stratégique et opérationnelle Habitat et rénovation urbaine, p.1	2003	"L'habitat stéphanois est directement lié à l'histoire économique de la Ville (…). Pendant cette période, la population en croissance rapide a été logée en urgence dans des logements anciens inconfortables puis dans les logements HLM construits dans les années 1960 dont le gigantisme et la forme urbaine s'avèrent, de nos jours obsolètes. La disparition des industries lourdes, les nombreuses crises économiques du Bassin stéphanois ont profondément traumatisé Saint-Etienne qui a malgré tout su réussir sa reconversion économique (…). L'action publique dans les années 1980 s'est attachée à la reconquête des friches industrielles (…) mais a minimisé l'intervention sur l'habitat et plus globalement l'urbain, autre volet indispensable de la reconquête de l'attractivité stéphanoise (…). Dans ce schéma, Saint-Etienne a su maintenir son niveau d'emplois mais son déficit résidentiel s'est gravement creusé en 20 ans (…). Facteur aggravant ce sont les ménages actifs, de catégories moyennes et supérieures qui orientent leur recherche vers l'individuel. Ces mouvements aboutissent à une spatialisation sociale et démographique, une spécification des territoires au détriment de la Ville Centre qui concentre les difficultés : paupérisation, vieillissement, vacance, diminution des rentrées fiscales..."
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain, p. 4	2002	"Le Département de la Loire connaît une problématique spécifique liée au déclin brutal des industries lourdes (…). Cette reconversion n'a pu enrayer une forte chute démographique entre 1990 et 1999 et un vieillissement de la population. Elle n'a pas pu insérer de manière efficace la main d'oeuvre faiblement qualifiée, dont une part importante d'origine immigrée (…). Le passé industriel de la Loire a profondément stigmatisé trois types de territoires urbains : les friches industrielles, les quartiers d'habitat ouvrier de la première moitié du XXème siècle, les quartiers d'habitat social des années 1960-1970. Ainsi l'attractivité du centre-ville de Saint-Etienne est fortement pénalisé par un habitat ancien dégradé (…). Le marché immobilier de la Loire est un des plus bas de France. Ce parc est en concurrence avec le parc public sur les créneaux les plus sociaux dans des îlots qui se transforment en ghettos."
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine de Saint-Etienne, p. 4	2005	"Avec l'arrêt de l'extraction minière et le déclin de la grande industrie sidérurgique, la ville a dû affronter crises et restructurations massives de son appareil productif.(…) Si la Ville a su enclencher son repositionnement sur le terrain de la compétitivité économique, elle n'a pas encore pu rompre la spirale du déclin de son attractivité résidentielle (…). La perte de la population affectant la ville de Saint-Etienne est ainsi la marque de déséquilibres structurels qui sont allés s'aggravant, alimentés par une spirale où se mêlent dégradation du cadre urbain et paupérisation des populations résidentes. La précarité sociale et la dégradation de l'habitat se conjuguent pour alimenter une crise de l'urbain."
Mission nationale d'expertise d'un grand projet urbain et de développement économique à Saint-Etienne, p. 32	2006	"Depuis les années 1970, Saint-Etienne, symbole de l'essor industriel des XVIIIème et XIXème siècle, a fait face à une succession de crises industrielles. Saint-Etienne a consacré l'essentiel de ses moyens à reconquérir un tissu économique (…). Mais depuis le début des années 1990, la ville a perdu plus du dixième de ses habitants."
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain, p. 4	2008	idem que celui de la précente convention
Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix retenus, p.9	2008	"Contrairement aux autres villes françaises, le centre ville stéphanois s'est fortement dépeuplé, paupérisé et dégradé. A ce titre, une partie du parc privé de logements du centre ville est, de fait, utilisée, par défaut d'entretien, en parc de logements sociaux. Ces logements sont accessibles aux foyers les plus pauvres, qui y vivent dans des conditions de logements indignes. Par ailleurs, dans les quartiers centraux le prix au m2 étant particulièrement bas, une population économiquement fragilisée a pu accéder à la propriété sans pour autant avoir les moyens d'assumer le coût d'un entretien satisfaisant du bien."
Schéma de cohérence territoriale - diagnostic, p. 17	2009	NC
Programme Local de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole, p. 13	2012	"Ce sont les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs qui ont davantage quitté l'agglomération pour résider à l'extérieur (…). Ces départs ont entrainé une spécialisation sociale des territoires de l'agglomération. Parallèlement à cette fuite des ménages les plus aisés de l'agglomération vers d'autres territoires périphériques ou l'agglomération lyonnaise, la précarisation des emplois sur place entraîne une augmentation de ménages aux revenus modestes, faibles et très faibles."

1.2. La construction d'un objectif d'attractivité résidentielle pour enrayer le déclin démographique et restaurer la mixité sociale

Ce récit de la décroissance appelle à l'action, notamment dans le domaine de l'habitat. Face au spectre du déclin démographique, la Ville de Saint-Etienne entend résolument poursuivre une stratégie d'attractivité résidentielle. Cet objectif transparaît dans l'ensemble des documents de planification et fondateurs des interventions urbaines.

La reconstruction de l'attractivité résidentielle stéphanoise se construit selon trois modalités principales au regard des documents locaux. Il s'agit avant toute chose de regagner de nouveaux habitants. Pour les décideurs locaux, la perte d'habitants n'est pas acceptable et c'est principalement cet état de fait qu'il faut combattre.

Dans ce cadre, l'approche de l'attractivité résidentielle est multidimensionnelle. Il apparaît nécessaire d'agir sur l'offre de logement mais aussi sur le cadre de vie. Le logement est un des attributs de l'attractivité résidentielle mais l'environnement global du quartier en est un autre. A cet effet, la note stratégique et opérationnelle « habitat et rénovation urbaine » de 2003 décrit ainsi le désir d'habiter qu'il faut susciter :

- « Désir d'ancrage identitaire : le logement agit comme signe social, c'est la façon de se présenter aux autres ;
- Besoin de cocooning, de lieu sécure où l'on se ressource (protection contre les voleurs et les voyeurs, contre les agressions quotidiennes)
- Forme d'aspiration à la tranquillité (dimension d'environnement reposant et d'entourage trié) (…). » (Ville de Saint-Etienne, 2003, p.8)

Ce désir d'habiter apparaît comme l'entre-soi des classes sociales supérieures. Le désir d'habiter convoqué n'est pas celui des quartiers ouvriers (Coing, 1966) mais celui de populations en quête d'un voisinage à la fois respectueux et socialement valorisé. On y retrouve des thématiques proches de celles définies par M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot ou B. Cousin dans leurs travaux sur les quartiers bourgeois ou de cadres d'entreprises (Cousin, 2008 ; Pinçon et Pinçon-Charlot, 1992). Il est d'ailleurs intéressant de voir que le désir d'habiter apparaît impossible à réaliser pour les catégories sociales défavorisées : « si le désir d'habiter existe pour toutes les catégories de population, il ne devient pas réalité pour toutes. Pour les populations défavorisées et les plus en difficultés (économiques, sociales,…), il n'y a pas de véritable choix, elles sont assignées au logement social (…). » (Ville de Saint-Etienne, 2003, p.9).

En cela la restauration de l'attractivité résidentielle est aussi à voir comme un moyen d'attirer non seulement de nouveaux habitants mais surtout des habitants de classes moyennes ou de classes moyennes supérieures. C'est d'ailleurs à travers ce prisme qu'il faut lire la focalisation du regard de la collectivité sur le départ des catégories moyennes et supérieures mais aussi le lien effectué entre attractivité résidentielle et mixité sociale. Seule l'attractivité résidentielle, c'est-à-dire l'attraction de nouveaux habitants socialement plus favorisés, peut permettre la restauration de la mixité sociale.

Ainsi, l'attractivité résidentielle se définit comme un retour à la croissance démographique et comme une stratégie de mixité sociale « par le haut ». Afin de la mettre en œuvre, la collectivité semble devoir réaliser une action d'ampleur en faveur de la requalification résidentielle des logements mais aussi du cadre urbain.

Document 19 : L'attractivité résidentielle à Saint-Etienne, un objectif de croissance démographique et de mixité sociale par le haut

Documents	Année	Citation
Grand Projet de Ville de Saint-Etienne, p.1	2001	« La stratégie du Grand Projet de Ville reposera sur les priorités suivantes : - Enrayer la spirale du déclin de l'agglomération et améliorer son positionnement aux yeux de ses habitants et de la région (…) ; - Redynamiser le développement au sein des quartiers en les dotant de projets attractifs pour tous les stéphanois, en favorisant la mobilité des habitants et en réduisant les écarts sociaux entre les habitants ; - Doter chaque quartier de moyens propres à retrouver son équilibre en améliorant le cadre de vie et la tranquillité des habitants, en menant une action vigoureuse de renouvellement urbain et de l'habitat »
Programme Local de l'Habitat deSaint-Etienne Métropole, p. 72	2002	"Les communes plus urbaines sont dans une problématique sensiblement différente, la mixité d'habitat étant vue comme le moyen de requalifier l'habitat et développer l'attractivité résidentielle : " accueillir (au delà de conserver) des ménages solvables ", " renouveler et diversifier l'offre de logements ", " favoriser le réinvestissement résidentiel"
Note stratégique et opérationnelle Habitat et rénovation urbaine, p.6	2003	" Les objectifs : - Enrayer durablement le déclin démographique et attirer de nouveaux habitants ; - Détruire le parc le plus inadapté, insalubre et vacant, tant en centre-ville que dans les quartiers en Politique de la Ville - Développer à la place et ailleurs une offre nouvelle adaptée, importante en volume, réaffirmant la valeur résidentielle des quartiers - Favoriser la mixité sociale, en gérant à la fois le relogement des ménages résidants et l'accueil de nouveaux habitants "
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain, p. 6	2002	"Les objectifs généraux de l'opération : - Enrayer la dynamique de paupérisation ; stopper le processus de dévalorisation en cours et renforcer l'attractivité du quartier, notamment en favorisant le développement d'une mixité sociale et la déspécialisation sociale de leur fonction sociale et immobilière actuelle (…) ; - Renouveler l'habitat pour un habitat de qualité, durable et attractif avec les propriétaires en place et avec de nouveaux arrivants (…) ; - Améliorer l'environnement en offrant une forte qualité résidentielle (…) ; - Améliorer la situation des habitants en place et rétablir des conditions d'attractivité pour les ménages de classe moyenne."
Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine de Saint-Etienne, p. 4	2005	"Objectifs généraux du projet : Le dossier présenté à l'agrément de l'ANRU par la Ville de Saint-Etienne propose d'amplifier les actions de rénovation urbaine engagées sur ces quatre sites depuis 2001. Cet objectif s'intègre pleinement dans la stratégie de reconquête de l'attractivité résidentielle qui anime désormais l'ensemble de la politique urbaine poursuivie par la Ville. "
Mission nationale d'expertise d'un grand projet urbain et de développement économique à Saint-Etienne, p. 32	2006	"L'objectif de développer une offre nouvelle de logements attractifs ne peut se concevoir que si l'ensemble du centre-ville se transforme, la trame urbaine est aérée, des équipements sont implantés, des espaces sont créés ou restructurés, des transports adaptés sont installés. La ville du design doit d'abord s'appliquer à elle-même la recherche de la forme et de l'imagination si elle veut être durablement crédible et attractive"
Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain, p. 4	2008	Mêmes objectifs que précédemmment
Plan Local d'Urbanisme, p. 13	2008	"1ère ambition : un habitat renouvelé - Améliorer et diversifier l'offre résidentielle en recherchant une plus grande mixité sociale Rendre la fonction résidentielle de Saint-Etienne plus attractive pour retenir ses habitants et ses familles, c'est agir sur l'offre de logement elle-même qui doit être adaptée aux normes contemporaines et plus diversifiée ; c'est améliorer l'environnement du logement dans les quartiers ainsi que les services et les équipements de proximité ; le renforcement des liens entre la nature et les espaces habités contribuera aussi à cet effort. "
Schéma de cohérence territoriale - Projet d'Aménagement et de Développement Durable, p.5	2009	« L'avenir que dessine ce projet politique, en s'inscrivant dans les principes du développement durable, vise trois grands axes stratégiques qui fondent l'ensemble du projet de territoire : - donner une nouvelle attractivité au Sud Loire pour assurer sa vitalité (…) Donner une nouvelle attractivité au Sud-Loire pour lui assurer sa vitalité. Renouer avec une croissance démographique est le premier objectif pour décliner cette volonté. Le contexte de croissance attendue dans l'aire métropolitaine lyonnaise autorise le Sud-Loire à s'organiser pour accueillir des populations nouvelles. Un solde migratoire ne se décidant pas, il revient aux acteurs du territoire de mettre en oeuvre tous les moyens pour attirer des populations nouvelles : logements, équipements publics et privés, cadre de vie, offre de transports publics, … Ouvrir le territoire est un corollaire à l'objectif précédent à double titre : les échanges avec les territoires voisins favoriseront d'une part les mobilités résidentielles en faveur du Sud- Loire, et d'autre part la dynamique économique locale créatrice d'emplois.
Programme Local de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole, p. 13	2012	"Orientation stratégique 1 - Contribuer à l'attractivité du territoire par la production d'une offre de logement importante et adaptée aux besoins Objectifs stratégiques : -Agir sur toutes les dimensions de l'attractivité résidentielle en articulant l'habitat aux politiques publiques menées sur le commerce, les équipements, l'espace public et les transports -Produire une offre suffisante pour répondre aux enjeux du territoire -Produire une offre nouvelle diversifiée pour répondre aux besoins des ménages -Produire une offre nouvelle attractive qui retienne les ménages qui quittent l'agglomération vers les territoires limitrophes -Développer une action foncière volontariste et anticipée pour orienter la mise en œuvre du programme."

2. Le projet d'attractivité résidentielle stéphanois : un projet de retente du marché immobilier et de requalification du cadre urbain conduit par des acteurs publics

La politique d'attractivité résidentielle telle qu'elle se développe à Saint-Etienne se construit comme une politique de retente du marché immobilier et de requalification urbaine globale (2.1.). Cette politique, face à des acteurs privés peu présents, s'est formée autour d'acteurs publics où l'Etat et ses opérateurs sont les véritables pivots des politiques locales (2.2.).

2.1. La mise en œuvre de l'attractivité résidentielle à Saint-Etienne, de la retente du marché immobilier à la requalification globale du cadre urbain

La transcription de la stratégie d'attractivité résidentielle retenue par la Ville de Saint-Etienne s'effectue à travers une action de retente du marché immobilier et par une action de diversification sociale de l'offre nouvelle (2.1.1.). Le second aspect consiste en une politique démultipliée d'aménagement ubain corrélée à une politique d'image (2.1.2.).

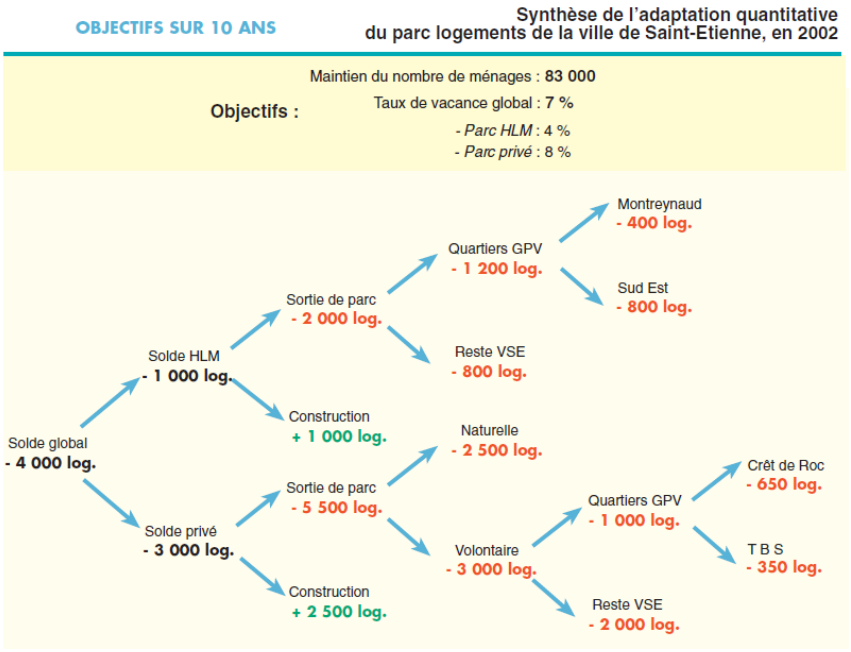
2.1.1. Dans le domaine de l'habitat : la retente contrainte du marché immobilier et la diversification sociale par l'offre neuve

La mise en œuvre de la stratégie d'attractivité résidentielle dans le cadre de la politique de renouvellement des quartiers anciens s'articule autour de deux axes : la retente des marchés immobiliers locaux et la poursuite d'une diversification sociale par l'offre neuve.

La stratégie de retente des marchés immobiliers se traduit en premier lieu par la poursuite temporaire d'une stratégie urbaine décroissante. En effet, face à l'intensité de la vacance et de la dégradation du parc de logement et avant toute action de requalification, la Ville de Saint-Etienne souhaite entreprendre une action de démolition à grande échelle de son parc de logements inadaptés. Comme l'ont souligné les documents locaux, le marché immobilier est un des moins chers de France, limitant l'attraction des investisseurs face à une plus-value incertaine. Le PLH de Saint-Etienne, sur impulsion de la Ville de Saint-Etienne, a choisi une stratégie du « coup d'accordéon » (Ville de Saint-Etienne, 1999), c'est-à-dire « tendre le marché pour le redynamiser, en raréfiant l'offre, notamment celle qui est inadaptée à la demande ». Cette action se traduit par une réduction par démolition du parc de logements à l'échelle de la Ville. Entre 2002 et 2008, ce sont près de 4 000 logements qui doivent être démolis, notamment dans les quartiers en « Grand Projet de Ville ».

Si cette stratégie a été menée à son terme dans certains quartiers de logements sociaux, notamment dans les quartiers « Sud-Est » où se trouvait la Muraille de Chine, elle s'est infléchie dès 2005 grâce à une reprise tendancielle du marché immobilier et notamment de la promotion privée. A cet égard, le retour de promoteurs nationaux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Carnot sur d'anciennes friches industrielles de GIAT Industrie est vécu comme le signal d'un retournement de tendance. Il demeure, malgré tout, une importante volonté de démolition dans l'ensemble des quartiers anciens : 130 logements sont prévus en démolition ou en fusion dans la convention d'OPAH-RU dans le quartier Tarentaize-Beaubrun et 240 dans le Crêt de Roch. Cette orientation est l'exact inverse de celle choisie par Mulhouse et Roubaix qui souhaitent réurbaniser leurs micro-friches urbaines et conforter le parc existant. En dehors de la réurbanisation de friches industrielles décidées après 2005, le solde entre construction et démolition est très nettement négatif.

Figure 79 : La stratégie de retente du marché immobilier



Source : Programme Local de l'Habitat, 2002, p.90

Cette stratégie de retente entreprise, la Ville entend mener une importante politique de requalification du parc de logements importantes. Si les cibles en termes de statuts d'occupation sont plutôt floues (40% des logements à améliorer qui ne présentent aucune cible définie), l'approche retenue est fondée sur les types de travaux à réaliser. Si les OPAH-RU de Mulhouse et de Roubaix cherchaient à produire des types de statuts d'occupation, la clef d'entrée de l'OPAH-RU de Saint-Etienne réside dans la réalisation de certains types de travaux. A cet égard, lors de la première phase de l'OPAH-RU, 49% des logements à produire étaient concernés par une action lourde de recyclage et 66% lors de la seconde phase de l'OPAH-RU à travers l'Opération de Restauration Immobilière.

Figure 80 : Programmation en habitat ancien du projet de renouvellement des quartiers anciens de Saint-Etienne, une action centrée sur le recyclage immobilier

Programmation habitat ancien		Locatif privé					Recyclage bailleurs		Prop. Occupants		TOTAL	dont action de recyclage	
		Loyers libres	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Logements vacants	Sans objectifs	PLUS	PLAi	Prop. Occupants en place	Accession		Restauration Immobilière	Restauration immobilière - partie commune
Quartiers anciens	2002 - 2009	0	0	175	0	264	36	15	57	83	630	193	116
Quartiers anciens	2009 - 2012	0	0	211	0	214	65	27	37	16	570	235	144

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, 2002 ; 2009

Le système de subventions développé pour cette opération présente aussi cette approche en termes de travaux. Si l'on retrouve le système de progressivité en fonction de loyers de sortie réalisés par les propriétaires bailleurs ou en fonction des ressources de propriétaires occupants, la clef de lecture du système d'aide est celle de l'appartenance à une opération de recyclage globale, à une opération de traitement lourd des parties communes de l'immeuble ou à une opération de sortie d'insalubrité ou à des travaux d'amélioration du logement.

Figure 81 : Système de subventions à Saint-Etienne, une action centrée sur les travaux

Types de subventions			2002 - 2009					2009-2011				
			ANAH	Ville de Saint-Etienne	Département	Région	Taux global	ANAH	Ville de Saint-Etienne	Département	Région	Taux global
Recyclage d'immeubles	Prop. Bailleurs	Loyer libre	20%				20%	0%				0%
		Loyer conventionné	55%	5%			60%	45%	5%			50%
Hors recyclage mais traitement complet de l'immeuble		Loyer libre	20%				20%	0%				0%
		Loyer conventionné	55%	5%			60%	45%	5%			50%
Logement locatif insalubre			55%				55%	40%				40%
Parties communes		Travaux encadrés en OPAH	40%	25%		20%	85%	45%	25%		20% (1)	90%
		Valorisation		35%			35%					0%
Amélioration du logement	Prop. Occupants	en insalubrité	50%		3040€/logement		50%	50%		3500€/logement		50%
		modestes	50%				50%	35%				35%
		"droit commun"	35%				35%	35%				35%
		majorés	30%				30%					0%
	Prop. Bailleurs	Loyer libre	20%				20%					0%
		Loyer conventionné	40%				40%	45%	5%			50%

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, 2002 ; 2009

Cet objectif est poursuivi, en outre, par le développement d'une charte de qualité des travaux. En guise d'exemple, afin que de travaux soit éligibles aux dispositifs de recyclage des parties communes, la Ville de Saint-Etienne a édicté et contractualisé les règles suivantes dans la convention d'OPAH-RU :

- nécessaire mise aux normes des réseaux communs ;
- remise en état de l'enveloppe du bâtiment ;
- propreté, amélioration de l'accessibilité des espaces communs ;

- prestations particulières (ascenseurs) ou création de volumes supplémentaires tels que des locaux « poubelle » ou « vélo » ;
- traitement des abords (bâtiments annexes, cour, clôture, soutènements)
- adaptation des règlements de copropriétés

La construction de cette charte de qualité des travaux à réaliser dans le cadre d'un recyclage immobilier est la traduction des nombreuses études pré-opérationnelles conduites entre 2001 et 2003. Pas moins de quatre études ont été développées pour déterminer l'offre résidentielle à requalifier et à construire dans les quartiers anciens.

Cette approche sur le bâti est renforcée par le développement de différentes Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, à la fois dans un objectif opportuniste de financement des opérations d'investissements, mais aussi dans une volonté de contrôler étroitement les travaux effectués.

Le second axe de la stratégie d'attractivité se traduit par le développement d'une programmation neuve de logements permettant la diversification sociale. Dès le début des opérations de renouvellement en quartiers anciens, malgré de fortes démolitions, la construction neuve a été vue comme stratégique pour asseoir cette attraction des classes moyennes. Des cibles de ménages à attirer ainsi qu'un volume de construction sont définis dans le cadre d'une stratégie communale de développement de l'offre nouvelle, similaire à celle de Roubaix. Développée à partir de 2003, actualisée en 2005 face au retour des promoteurs, elle reconnaît un potentiel de 6155 logements neufs à produire. La répartition en termes de statuts d'occupation est la suivante : 33% d'accession libre et sociale, 42% de locatif libre ou intermédiaire, 7% de logements PLS, 22% de logements sociaux (PLUS/PLAi). Sachant que les niveaux de loyer des logements PLS sont supérieurs aux prix actuels du marché stéphanois, la production de logement social est légèrement inférieure au taux actuel de logement social (24%). Les cibles de ménages à attirer ou à ancrer sont définies en fonction de leur revenu. Le cœur de l'action publique se concentre sur des ménages dont les revenus sont situés entre 115% et 150% des plafonds de ressources du Prêt Locatif d'Usage Social et dont le prix maximal d'achat au mètre carré est de 2600€/m². Si cette cible de revenus représente environ 40% de la demande locale, celle-ci a été avant tout définie en fonction d'une potentielle attraction de ménages lyonnais n'arrivant plus à se loger dans cette fourchette de prix dans l'agglomération lyonnaise (Ville de Saint-Etienne, 2005, p.15). On peut voir ici la force du paradigme de l'attractivité résidentielle et la manière dont il oriente la production de logements dans ce territoire en profonde décroissance démographique. La captation des flux, l'attente d'un desserrement résidentiel d'un territoire en croissance devient un enjeu d'autant plus fort que le salut local, notamment par

l'ancrage des populations locales ou l'amélioration de ses revenus, apparaît illusoire pour les acteurs locaux.

Enfin, cette stratégie de diversification est renforcée par la définition de segments de marché par quartiers où doit se concentrer l'offre de diversification sociale. On trouve, dès 2002, une concentration de la construction neuve dans le quartier du Crêt-de-Roch mais aussi des cibles de diversification. Ainsi, la stratégie dans le quartier du Crêt-de-Roch vise à « redonner au quartier une vocation résidentielle conforme à la qualité exceptionnelle de son site à l'articulation de l'hyper-centre et de deux grands projets majeurs » tandis que celle de Tarentaize-Beaubrun cherche à « préserver l'identité du quartier en complétant et en requalifiant les fonctions de centralité qu'il accueille ainsi que les conditions d'habitat qu'il propose » (ANRU, 2005, pp. 12-13). Cette diversification sociale sélective entre les quartiers est renforcée par les typologies de logements développés. Si l'ensemble des logements à construire à Tarentaize-Beaubrun sont collectifs, comme l'est l'offre du quartier, celle du Crêt-de-Roch présente une plus forte mixité typologique et ce, même si le site collinaire n'est guère propice aux expérimentations typologiques.

Figure 82 : Programmation neuve dans les quartiers anciens stéphanois, une nette différenciation

Programmation neuve	Logements sociaux			Accession sociale	Promotion privée		Typologie de logements		
	PLS	PLUS	PLAi		Promoteurs	Autopromotion	Collectifs	Intermédiaires	Maisons en ville
Crêt de Roch		32		51	145	12	169	47	24
Tarentaize		43		10			53		
Total	0	75	0	61	145	12	222	47	24

Source : Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, 2002, p.7

Deux outils opérationnels sont mis en œuvre pour transcrire cette programmation, l'un à échelle intercommunale, l'autre à l'échelle de sites de projet. Comme à Mulhouse, il s'agit de définir des objectifs de construction partagés entre les communes. Dans le Schéma de Cohérence Territoriale, transcrivant la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, la production est sensiblement orientée vers l'agglomération stéphanoise et plus particulièrement vers la Ville de Saint-Etienne. Ainsi, la part de construction neuve devant être produite à Saint-Etienne passe de 18% actuellement à 29% en 2020 et 31% en 2030 (EPURES, 2009 ; Préfecture de Rhône-Alpes, 2006). Cet objectif est repris dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole. A l'échelle de sites de projets, les secteurs où se concentre la production neuve sont développés en Zones d'Aménagement Concerté.

En somme, la mise en œuvre de la stratégie d'attractivité résidentielle de Saint-Etienne s'effectue, dans le domaine de l'habitat, par une pluralité d'outils organisés autour de sa réussite. Elle passe par une action de mise sous tension des marchés immobiliers par la réduction de la vacance et du parc

de logements et par une action de réhabilitation requalifiante coercitive de grande ampleur. Cette action a pour objectif la valorisation immobilière et résidentielle des logements et des quartiers. Le second volet s'organise autour de l'objectif de diversification sociale des quartiers. Dans ce cadre, la production neuve joue un rôle essentiel. Elle s'intègre au sein d'une stratégie communale dédiée où des cibles de ménages sont définies, tout comme des segments de marché pour les quartiers. Elle rejoint ainsi par cet aspect la stratégie conduite par la Ville de Mulhouse.

2.1.2. « Saint-Etienne 2020 » : une politique de grand projet urbain pour une transformation de son image territoriale

Aux projets de renouvellement de l'habitat ancien conduit dans le cadre de l'ANRU, s'ajoutent d'autres opérations d'amélioration de l'habitat ainsi qu'une politique de grand projet urbain et de développement économique mis en place dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National. Les prémices du projet ont tous été portées par la Ville de Saint-Etienne mais le recours à l'Etat a été vu comme nécessaire par les acteurs locaux pour réussir un saut qualitatif et rompre avec la dynamique de déclin dans laquelle la Ville semblait s'enfoncer. Ce projet s'articule autour de trois axes :

- créer les conditions d'attractivité et de qualité urbaine nécessaires au second cœur de la région urbaine lyonnaise ;
- accélérer la reconversion économique en cohérence avec le projet territorial, la promotion de fonctions supérieures et les exigences de développement durable ;
- affirmer le positionnement culturel de Saint-Etienne, à partir de la double identité de ville de l'innovation industrielle et de la création contemporaine (Pollet et al., 2004);

Ces différents axes d'interventions sont transcrits à travers différents sites de projets urbains majeurs. Dans le domaine de l'habitat, deux nouvelles OPAH-RU sont conduites, l'une sur le quartier Jacquard et l'autre sur le Sud et l'Est du Crêt-de-Roch. Elles s'accompagnent d'une intervention massive sur l'espace public, notamment en requalifiant de grandes places structurantes et en assurant la liaison des espaces publics restructurés avec les voies piétonnes de l'hypercentre commerçant et les espaces publics du tramway. A cette action en faveur de l'habitat s'ajoute celle en faveur du développement économique : la poursuite du quartier des affaires de Châteaucreux, le développement d'un quartier créatif centré sur le design et l'économie de la connaissance sur l'ancien site de la Manufacture d'Armes, la construction d'une zone commerciale écologique et innovante et la requalification d'un centre commercial en cœur de ville. Enfin, dans le domaine culturel, le projet consiste dans le déménagement de la Comédie de Saint-Etienne et son extension, dans l'extension du Musée d'Art Moderne.

Cette opération d'aménagement de grande ampleur, couvrant 970 ha, doit permettre, par la concentration des actions, articulées au sein de projets urbains structurants, le retournement des tendances décroissantes de la Ville de Saint-Etienne. La philosophie de l'intervention de ce projet est nettement orientée vers la réussite d'une valorisation immobilière en attirant des promoteurs privés nationaux et la captation des ménages appartenant aux catégories supérieures. A cet effet, un observatoire de la promotion immobilière et un observatoire des mobilités résidentielles ont été développés, en partie financés par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE). L'organisme a en outre commandité des études spécifiques : l'une sur les classes créatives à Saint-Etienne, l'autre sur le rôle des équipements scolaires dans l'attractivité résidentielle. Ces deux études témoignent d'une orientation idéologique en faveur des classes moyennes supérieures : il s'agit de capter des ménages appartenant aux catégories supérieures.

Les projets conduits présentent, que ce soit dans le cadre de l'OIN ou des projets de renouvellement des quartiers anciens, des objets urbains similaires :

- action de requalification profonde des espaces publics ;
- création d'espaces verts structurants autour desquels s'adressent les constructions neuves ;
- mise en valeur des vues paysagères sur les sites collinaires de la ville ;
- action de renouvellement urbain intégrant la conservation des éléments patrimoniaux les plus symboliques.

Cette action démultipliée d'aménagement s'accompagne, comme à Roubaix, d'une politique d'image très forte. En premier lieu, la Ville de Saint-Etienne oriente et reconstruit son image autour du design. Il s'agit de passer d'une ville de tradition industrielle à celle d'une ville d'innovation industrielle. Tout comme le secteur de la mode et du textile innovant à Roubaix, il s'agit de valoriser des débouchés économiques pour les diplômés des écoles d'ingénieurs locales et reconnues nationalement dans leur domaine. Cette action en faveur du design se trouve transcrite par une multitude d'actions :

- la création d'une Biennale du Design en 1998, faisant progressivement référence en France.
- la création, quasi-annuelle, d'espaces publics stéphanois par de jeunes designers ;
- le choix de l'ancien maire de choisir des architectes de renom pour la construction des équipements publics (Norman Foster pour le Zénith ou Manuelle Gautrand pour la Cité des Affaires) ;
- l'élection annuelle du commerce « design » par les habitants ;

- la construction de la Cité du design, au cœur de la Manufacture d'Armes avec un projet architecturellement en rupture (Zanetti, 2010) et techniquement audacieux, avec pour objectif de renforcer le caractère attractif de la Biennale.

L'ensemble de ces actions a permis l'obtention par la Ville du label UNESCO « Ville Design ». Seules huit villes dans le monde ont obtenu ce label. Enfin, cette politique d'image se traduit, de manière plus classique autour du patrimoine, avec la valorisation du patrimoine industriel, l'obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire ».

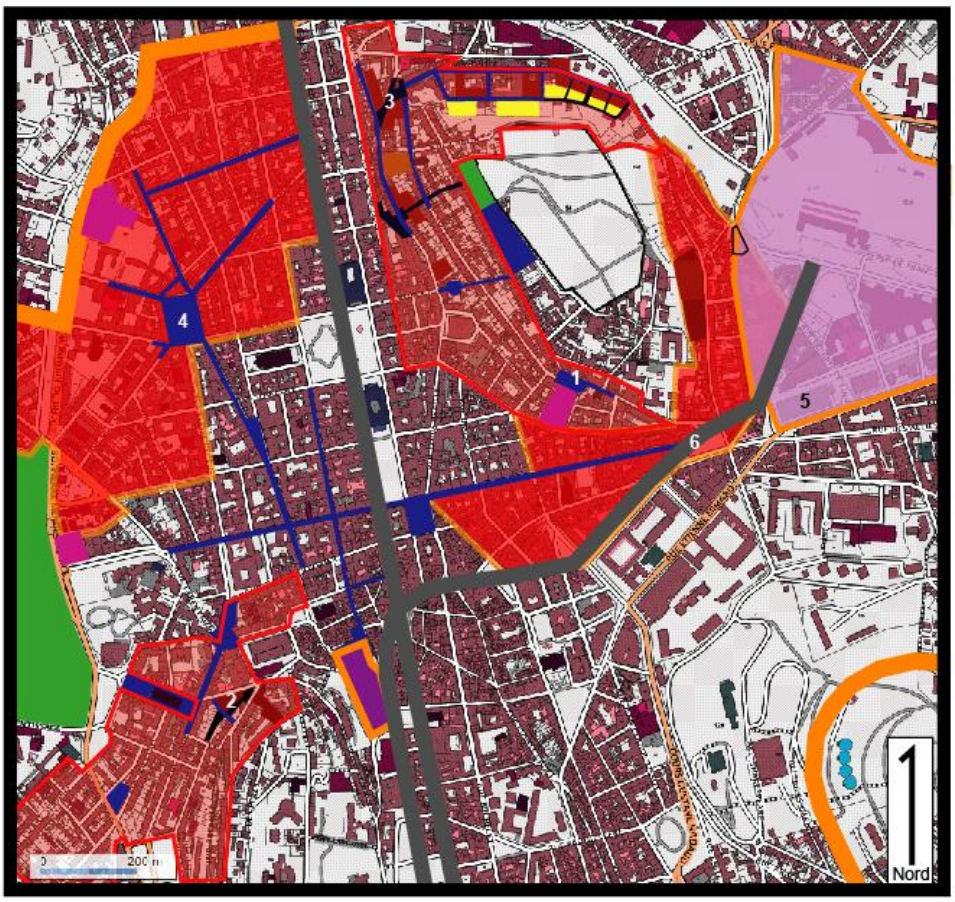
Ainsi les actions récentes d'aménagement, démultipliées dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National, présentent une orientation très claire en faveur de la captation des ménages supérieurs. Elles viennent tout d'abord, selon le même prisme et le même fonctionnement, conforter celles conduites dans les secteurs d'habitat ancien au cœur de notre étude. Elles proposent ensuite une reconversion économique en faveur d'emplois tertiaires supérieurs et créatifs qui ne permettront pas de réduire le chômage structurel des catégories populaires stéphanoises. Elles sont conduites dans un cadre où la Ville cherche à transformer son image autour du patrimoine et du design. Ce dernier axe, le plus important, constitue une volonté de mettre en résonnance le passé industriel de la ville avec l'avenir en passant de l'image du territoire de la ville de tradition industrielle à celle de la ville de l'innovation industrielle et de la création. Ces actions sont renforcées par une politique locale de l'habitat convergente dans les projets de renouvellement des quartiers anciens qui consiste en la retente du marché immobilier, son saut qualitatif par la réalisation de travaux importants, sous la contrainte, et une orientation de la production neuve en faveur de la diversification sociale.

La stratégie stéphanoise consiste donc en une stratégie convergente en faveur de la transformation sociale des quartiers centraux. Elle se traduit par une action démultipliée d'aménagement, notamment grâce à l'intervention de l'Etat dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National, une politique d'image articulée autour du design et du patrimoine. Les projets d'aménagements conduits cherchent à requalifier en profondeur les espaces publics et à mettre en valeur les sites collinaires. Dans le domaine de l'habitat, la stratégie locale se présente comme une volonté de mise sous tension du parc de logement passant par une action massive de démolition et la requalification contrainte des logements anciens selon une optique « travaux ». Cette mise sous tension a pour objectif la recréation d'une valeur immobilière et foncière, permettant le retour des investisseurs. L'existence d'un marché du logement peu coûteux n'apparaît pas acceptable, malgré les difficultés induites par la crise du logement sur les parcours résidentiels des habitants. Cette orientation en faveur de l'amélioration de la rente locative et foncière participe d'une stratégie de gentrification. Alors qu'à Mulhouse, la stratégie reposait sur la production contrôlée de statuts d'occupation et de

niveaux de loyers, celle de Saint-Etienne repose sur des interventions structurelles sur le marché immobilier : limitation de la vacance, augmentation des prix par mise à niveau qualitative. Cette stratégie s'accompagne d'un objectif de diversification sociale marquée par une volonté de capter les flux extérieurs. Celle-ci est attendue à travers une production neuve diversifiée en termes de statuts d'occupation et de typologies, concrétisée à travers des Zones d'Aménagement Concerté.

Figure 83 : Synthèse des interventions en quartiers anciens à Saint-Etienne

SYNTHESE DE L'INTERVENTION EN QUARTIERS ANCIENS - SAINT-ETIENNE



Légende

Les espaces publics

- Requalification de places et de voieries
- Création de nouvelles voies
- Création d'espaces verts

L'habitat et les équipements

Action en faveur de l'habitat ancien

- Périmètre d'OPAH-RU
- Périmètre de l'ORI
- OPAH - RU et ORI conduite dans le cadre de l'EPASE

Action d'aménagement et de production de logements neufs

- Equipements publics
- Nouveaux logements intermédiaires
- Nouveaux logements collectifs
- Nouveaux logements en maisons de ville

Autres actions structurante d'aménagement

- Tramway, ligne ancienne et nouvelle
- Châteaucreux, quartier d'affaires - OIN
- Périmètre de l'OIN et de l'intervention de l'EPASE
- Les Ursules, centre commercial requalifié - OIN

1 = Immeubles réhabilités dans le Crêt de Roch
2 = Espace public restructuré - Franche Amitié
3 = Îlots en cours de restructuration - Paul Appell
4 = Place Jacquard requalifiée
5 = Châteaucreux - la Cité des affaires
6 = Espace public requalifié le long du tram

EXEMPLES DE REALISATION EN QUARTIERS ANCIENS : ENTRE ACTION SPECIFIQUE ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

1 - Immeubles réhabilités dans le Crêt de Roch

2 - Espaces publics requalifiés - Franche Amitié

3 - Îlots en attente de restructuration - Paul Appell

4 - La nouvelle Place Jacquard

5 - Châteaucreux - La Cité des Affaires

6 - Espaces publics le long du tramway

Source : Y. MIOT, 2012 et EPASE, 2012 pour la photo n°4

2.2. Une gouvernance publique stable pour Saint-Etienne

Le système de gouvernance stéphanois, au sein des projets d'attractivité résidentielle en quartiers anciens, présente une double coalition d'acteurs publics. La première est fondée sur les

mêmes financements publics croisés qu'à Mulhouse et Roubaix tout en connaissant un engagement plus marqué des acteurs étatiques et une plus grande stabilité (2.2.1.). La seconde s'intègre dans une coalition d'acteurs publics où l'Etat joue un rôle central, tout en s'ouvrant aux acteurs privés dans les grands projets de développement économique (2.2.2.).

2.2.1. Le projet de renouvellement des quartiers anciens « ANRU » : une gouvernance entre acteurs publics et stable dans le temps

La gouvernance stéphanoise du projet de renouvellement des quartiers anciens présente un système similaire à celui constaté à Mulhouse et Roubaix. Il est fondé sur huit types d'acteurs centraux : l'Etat et ses opérateurs, les collectivités locales, la sphère de l'ingénierie para-publique, les offices publics de l'habitat, les entreprises sociales de l'habitat et les promoteurs-constructeurs.

Les spécificités stéphanoises en termes d'acteurs engagés tiennent à la présence d'un Etablissement Public Foncier (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes – EPORA) dont la fonction est le portage et la requalification des friches d'habitat et industrielles dans le projet urbain. Organisme public dépendant de l'Etat, financé par l'Etat, les collectivités locales et le produit de la taxe locale d'équipement, son action a permis une intensification de la requalification contrainte des immeubles dans les quartiers anciens et surtout une diminution du déficit d'opération lié au portage foncier. La seconde spécificité tient à un nombre de promoteurs-privés relativement plus important et à la présence d'Eiffage Immobilier, promoteur-constructeur national, venant investir dans le quartier du Crêt de Roch en dehors des concessions d'aménagement et de tout financement public. Cet investissement témoigne d'un réinvestissement progressif de la sphère privée dans le quartier, même s'il demeure ponctuel en raison du retournement de conjoncture depuis 2009. D'autre part, la réalisation du projet a été facilitée par l'intervention massive du Groupe Créquy Finance qui a acquis un grand nombre d'immeubles placés sous DUP Travaux. Cette société spécialisée dans la défiscalisation immobilière est intervenue depuis 2006-2007 dans les quartiers anciens. Elle est devenue un partenaire incontournable pour la Ville et l'aménageur, à tel point que ce dernier l'a accompagnée pour développer une véritable action de promotion-construction. Alors qu'elle était auparavant localisée à Lyon, les intérêts croissants de cette société dans le territoire local l'ont amenée à implanter son siège social à Saint-Etienne.

Figure 84 : Programme immobilier neuf produit par le Groupe Créquy Finance. D'un acteur de la défiscalisation dans l'ancien à un acteur de la promotion-construction ?

Source : Créquy Finance, 2012, Plaquette de présentation du programme Les Terrasses du Crêt de Roch.

Pour le reste, les liens entre acteurs sont aussi majoritairement financiers. Là aussi, on peut y lire une conséquence des difficultés financières de la Ville de Saint-Etienne. Si le potentiel fiscal n'est que très légèrement plus faible que celui de la moyenne de la strate (793€/habitant contre 829€/habitant), les difficultés financières stéphanoises tiennent avant tout à son taux d'endettement extrêmement fort. Il représente 137% des produits de fonctionnement en 2011, soit 50 points de plus que la moyenne de la strate (Chambre régional des Comptes, 2011). Les liens financiers sont avant tout cadrés par la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine et l'engagement de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, d'autant que Saint-Etienne Métropole n'est pas délégataire des aides à la pierre et à l'amélioration du parc privé. Ainsi, la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine est le contrat central du système d'acteurs du projet de renouvellement des quartiers anciens. Elle possède les mêmes fonctions et organise de la même manière le financement croisé des collectivités locales : la participation de l'ANRU est conditionnée au tiers financement des autres collectivités locales. Elle vient aussi financer les opérations d'aménagement en déficit d'opération, les équipements publics, les bailleurs sociaux et organiser les obligations de relogements et le mode de pilotage politique et opérationnel du projet.

Outre ce lien financier organisant l'ensemble du fonctionnement du système d'acteurs, on retrouve aussi les rapports entre acteurs liés aux subventions accordées à l'amélioration de l'habitat. Là aussi, l'ANAH et les collectivités locales financent directement les propriétaires locaux et les opérateurs spécialisés (Crequy Finance).

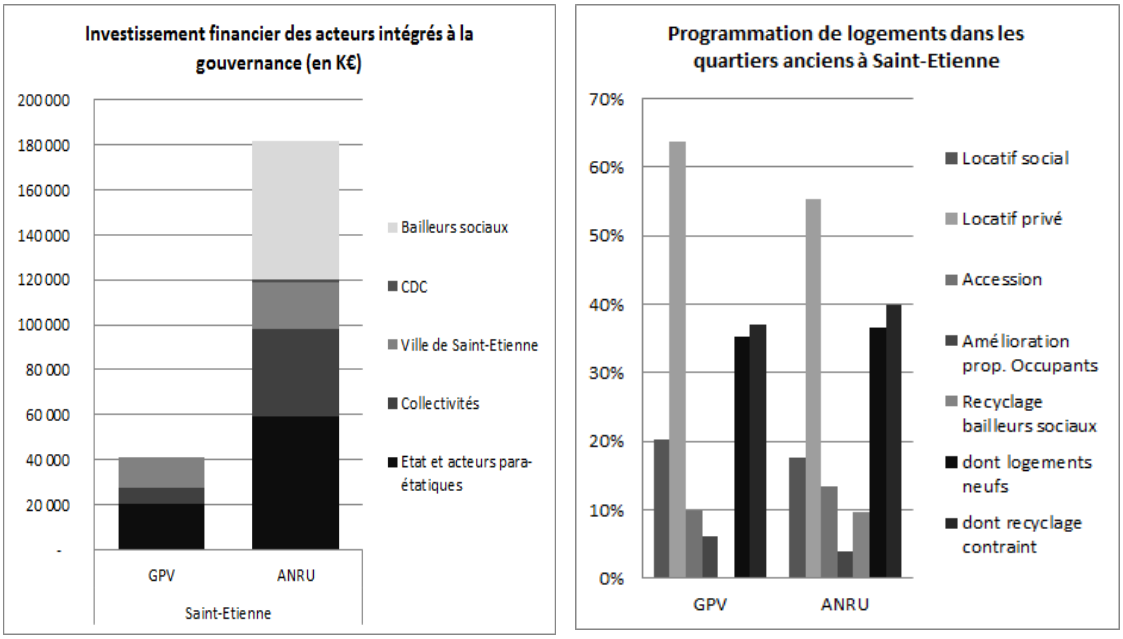
Quant aux liens de pilotage technique et politique, ils sont organisés à la fois selon le principe de l'Ordonnancement, Pilotage, Coordination à travers la création d'une Mission renouvellement urbain dédiée ayant des fonctions similaires à celles rencontrées à Mulhouse. Le pilotage politique est aussi porté par la Ville de Saint-Etienne, dans un schéma plus intégré qu'à Roubaix. En effet, la communauté d'agglomération demeure un intervenant en retrait, un tiers financeur des projets d'aménagement par Saint-Etienne. A ce pilotage technique et politique s'ajoutent les liens d'aménagement, organisés autour de la Société d'Equipement et de Développement de Loire, concessionnaire de la Ville de Saint-Etienne pour intervenir dans les quartiers anciens. Dans le cadre de la concession d'aménagement, elle a pour fonction la préemption, l'acquisition de lots de copropriétés (l'achat d'immeubles à recycler étant porté par l'EPORA), l'animation de l'OPAH-RU et de l'ORI, la revente à investisseurs, l'aménagement des espaces publics dans le cadre de permis d'aménager (Tarentaize-Beaubrun) ou de Zones d'Aménagement Concerté.

A la différence de Mulhouse et de Roubaix, ce système de gouvernance est resté relativement stable dans le temps depuis la construction du Grand Projet de Ville, particulièrement dans les quartiers anciens. Seuls les bailleurs sociaux ont fait leur entrée dans la gouvernance réelle des projets en quartiers anciens, tout en sachant qu'il demeurait déjà intégré dans le Grand Projet de Ville sur le volet « quartiers de logements sociaux ». Dès le lancement du Grand Projet de Ville, la Ville de Saint-Etienne a porté une candidature visant à intervenir à la fois sur le tissu ancien et sur les quartiers de grands ensembles de logements sociaux (fig. 86). Le pilotage technique, demeuré au GIP GPV « Renaissance 21 » jusqu'en 2008, est supprimé et remplacé par une équipe dédiée « Mission Renouvellement Urbain ». Ce changement de pilotage n'est pas lié au passage entre GPV et PRU mais à l'alternance politique qu'a connue Saint-Etienne lors des élections municipales de 2008. Le nouveau maire a souhaité réintégrer le pilotage technique en Ville de Saint-Etienne. Il s'agit de la seule véritable transformation du pilotage du projet de renouvellement en quartiers anciens. Ainsi, le système d'acteurs apparaît particulièrement stable dans le temps.

Concernant les orientations programmatiques, le projet en quartier ancien ne connaît qu'une très faible évolution de la programmation de logements (fig. 85), de l'optique de l'intervention de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et des collectivités. En revanche, celui-ci est plus profondément réorienté dans les quartiers de logements sociaux. En effet, la stratégie stéphanoise mise en œuvre entre 2002 et 2005 consiste dans une retente du marché immobilier par une démolition nette de près de 5000 logements. La démolition nette doit atteindre 1200 logements sur les deux quartiers ciblés, au regard de leur fort taux de vacance. A la place des logements, un centre hospitalier est construit dans les quartiers Sud-Est tandis qu'à Montreynaud, une pépinière d'entreprise doit être développée. Il s'agit d'une transformation des usages des territoires et de leur

vocation. Cependant, à partir du passage en Projet de Rénovation Urbaine, dans le quartier Montreynaud, la stratégie doit se transformer. Alors que la Ville de Saint-Etienne souhaitait développer l'activité économique en lien avec le dispositif de Zone Franche Urbaine, l'ANRU a exigé que les nouvelles démolitions engagées soient très largement compensées par des constructions neuves, soit sur site, soit hors site. Alors que dans le GPV, 410 démolitions ont été effectuées sans reconstruction mais en développant des locaux d'activités, la poursuite du Projet de Rénovation Urbaine sur ce site se traduit par 438 démolitions supplémentaires nécessitant la reconstruction de 240 logements sur site et le reste sur l'ensemble de la Ville de Saint-Etienne. Le même changement de logique est mis en œuvre pour les quartiers Sud-Est avec cependant une légère contraction de l'offre.

Figure 85 : Une forte augmentation des financements pour une faible évolution de la programmation entre le passage en GPV et PRU à Saint-Etienne



Source : Y. MIOT, 2012

Ainsi, les logiques d'intervention de l'ANRU affrontent la stratégie urbaine adoptée localement comme à Mulhouse et surtout à Roubaix. Cependant, cet affrontement ne touche pas les quartiers anciens dont la programmation n'évolue que très peu au cours du temps et permet une très nette progression des financements publics alloués.

Figure 86 : Système de gouvernance du projet d'attractivité résidentielle des quartiers anciens "ANRU" à Saint-Etienne - Fonctions des acteurs et matrices des liens

Source : Y. MIOT, 2012

Acteurs	Types de structures											Comment se finance-t-il ?							Fonction dans le projet								Mode d'investissement dans le projet										
	Publique					Para-publique		Privée																													
	Etat	Etablissement public à caractère industriel et commercial	Collectivité locale	Groupement d'intérêt public	Société Publique Locale d'aménagement	Société d'économie mixte	Office public de l'habitat	Entreprise sociale de l'habitat	Promoteur-constructeur	Association	Propriétaires	Impôts et taxes	Dotation de l'Etat	Subventions provenant de la sphère publique	Prêt de la CDC	Actionnariat	Fond propre	Prêt	Financement	Tiers financement	Contrôle/Evaluation	Pilotage politique	Pilotage technique	Concédant	Concessionnaire	Maîtrise d'ouvrage	Subventions d'ingénierie	Subventions d'aménagement	Subventions "habitat"	Prêts aménagement	Prêts "habitat"	Accompagnement social	Etudes	Acquisition foncière	Aménagement espaces publics	Equipements publics	Logements
Etat	■											■							■																	
ANRU		■											■						■								■	■	■								
ANAH		■											■						■										■								
Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)		■											■						■								■			■	■		■			
Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes		■											■													■							■			
Ville de Saint-Etienne			■									■	■	■	■				■		■	■	■	■		■			■					■	■	
Saint-Etienne Métropole			■									■	■	■	■					■						■		■		■				■		
Département de la Loire			■									■	■							■						■			■							
Conseil Régional de Rhône Alpes			■									■	■							■									■							
SEDL						■								■	■	■		■			■		■		■	■					■	■		■		■
EPURES										■	■			■							■											■				
Métropole Habitat							■							■	■											■										■
Cité nouvelle								■						■	■											■										■
Le Toit forézien								■						■	■											■										■
Bâtir et Loger								■						■	■											■										■
Les Castors									■							■	■	■								■										■
Créadôme									■							■	■	■								■										■
Lôtir Rhône Alpes									■							■	■	■								■										■
Eiffage Immobilier									■							■	■	■								■										■
CREQUY Finance									■							■	■	■								■										■
Propriétaires											■			■			■	■								■										■

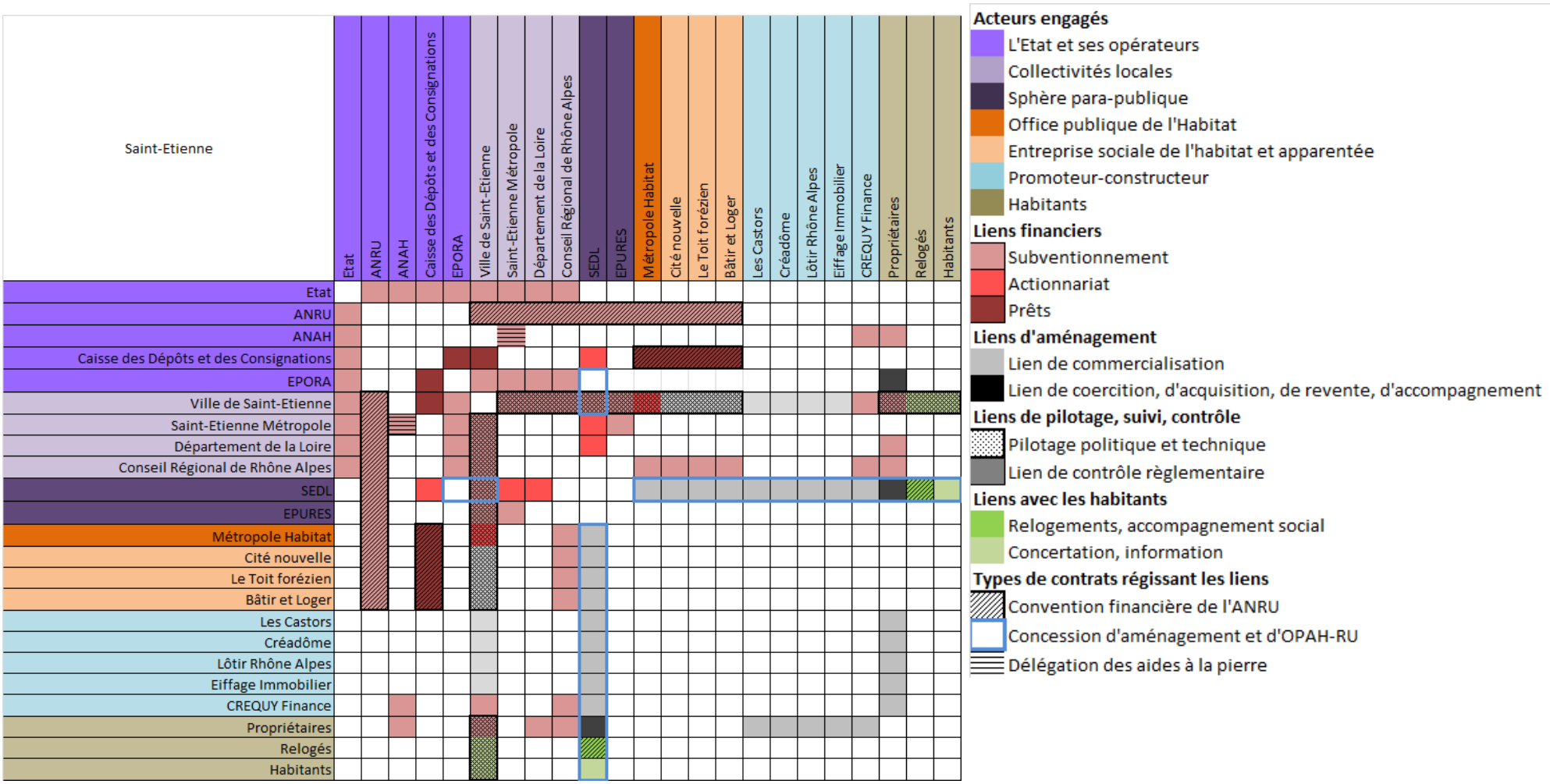
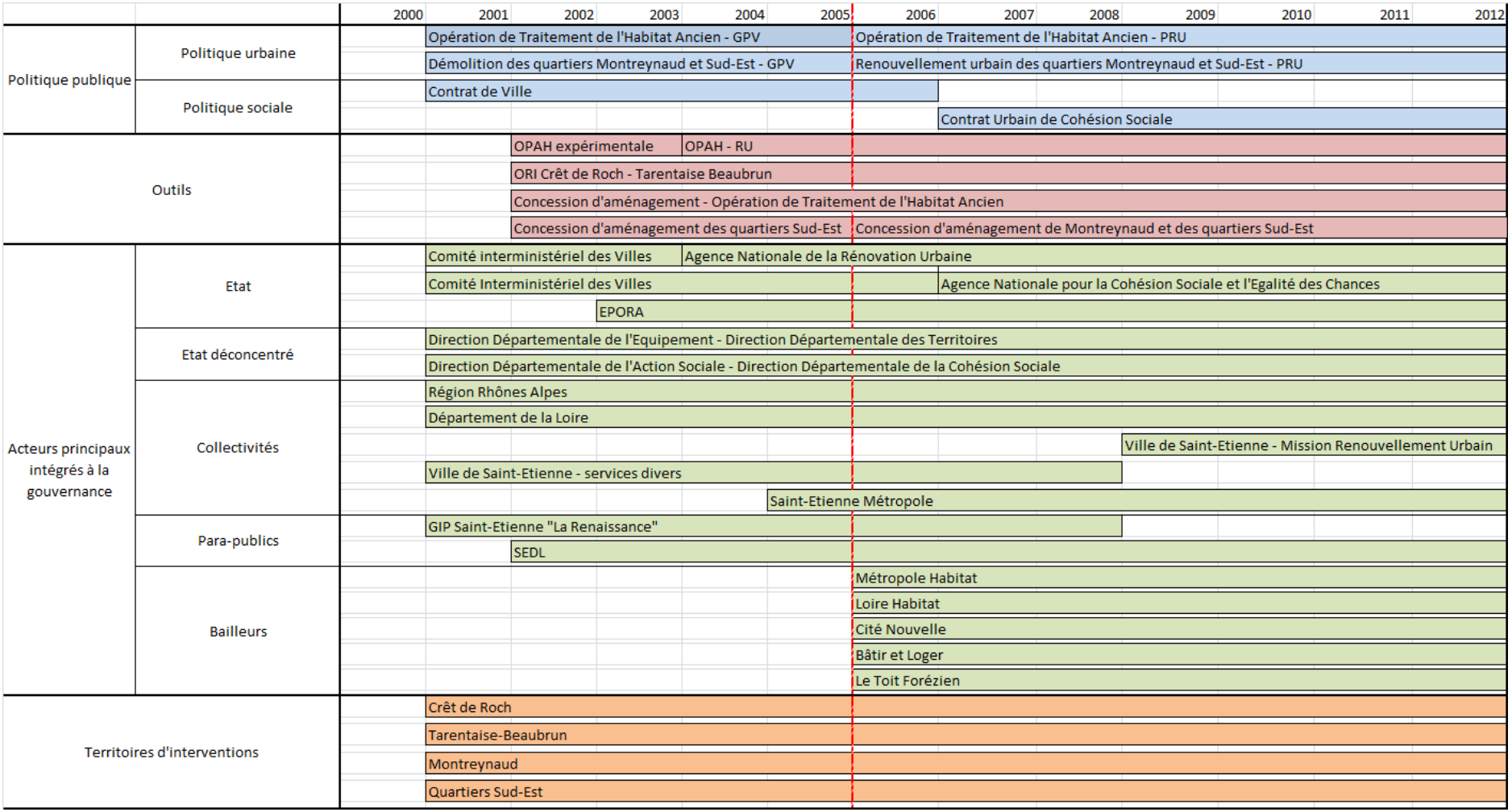

Saint-Etienne
Etat
ANRU
ANAH
Caisse des Dépôts et des Consignations
EPORA
Ville de Saint-Etienne
Saint-Etienne Métropole
Département de la Loire
Conseil Régional de Rhône Alpes
SEDL
EPURES
Métropole Habitat
Cité nouvelle
Le Toit forézien
Bâtir et Loger
Les Castors
Créadôme
Lôtir Rhône Alpes
Eiffage Immobilier
CREQUY Finance
Propriétaires
Relogés
Habitants
Acteurs engagés
L'Etat et ses opérateurs
Collectivités locales
Sphère para-publique
Office publique de l'Habitat
Entreprise sociale de l'habitat et apparentée
Promoteur-constructeur
Habitants
Liens financiers
Subventionnement
Actionnariat
Prêts
Liens d'aménagement
Lien de commercialisation
Lien de coercition, d'acquisition, de revente, d'accompagnement
Liens de pilotage, suivi, contrôle
Pilotage politique et technique
Lien de contrôle règlementaire
Liens avec les habitants
Relogements, accompagnement social
Concertation, information
Types de contrats régissant les liens
Convention financière de l'ANRU
Concession d'aménagement et d'OPAH-RU
Délégation des aides à la pierre

Figure 87 : Analyse du cycle temporel de la politique publique de 2001 à 2012- *Source : Y. MIOT, 2012*



2.2.2. « Saint-Etienne 2020 » : une coalition d'acteurs publics gouvernée par l'Etat

Aux projets d'attractivité résidentielle en quartiers anciens portés par l'ANRU, s'ajoutent ceux conduits dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National. La logique du système d'acteurs est aussi dominée par le financement public. Si l'ANRU, dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine, effectue un retour dans les territoires par un « gouverner à distance » se traduisant par la contractualisation de normes et d'objectifs de politiques publiques relativement rigides, la logique de l'Opération d'Intérêt National est celle d'un retour de l'Etat au cœur du système de l'aménagement du territoire. En effet, l'Etablissement Public d'Aménagement dédié au projet « Saint-Etienne 2020 » provoque, sur les 970 ha du projet, une délégation stricte des compétences d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat à l'Etat, et plus particulièrement à son opérateur. Si les collectivités locales interviennent, notamment en tant que porteuses d'une légitimité politique, l'EPASE possède malgré tout un pouvoir démesuré dans la conduite du projet. Alors que dans le cadre de concession d'aménagement, l'aménageur public ou para-public co-construit le projet avec la collectivité, celui se transformant en structure de maîtrise d'ouvrage flexible et de projet, l'EPASE possède les mêmes fonctions que celles de l'aménageur tout en relevant d'une autre source de légitimité et de financement, celle de l'Etat. Les financements directs de l'Etablissement Public d'Aménagement représentent 250 millions d'euros, dont 125 millions de financements publics (52% Etat, 19% Ville, 10% EPCI, 10% Département, 10% Région), en dehors d'autres crédits de droit commun. L'opération est estimée à un total de 700 millions d'euros privés et publics.

La logique d'intervention en quartiers anciens est la même que celle rencontrée dans le projet « ANRU » : aides à l'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires dans le cadre d'une OPAH-RU, animation d'une ORI, intervention des bailleurs sociaux dans le recyclage d'immeubles. Concernant les projets urbains majeurs et de développement économique, les programmes d'aménagement, s'ils sont conduits directement par l'EPASE, provoquent un investissement plus marqué des acteurs nationaux de la promotion-construction, tant dans les programmes de logements que dans le développement de locaux d'activités (BNP Real Estate, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, COGEDIM). Des entreprises locales y sont aussi intégrées, notamment Casino dont le projet d'aménagement de Châteaucreux a permis la réimplantation du siège social. L'entreprise intervient aussi dans la ZAC du Pont-de-l'Âne Monthieu, lui permettant de développer son savoir-faire dans un aménagement commercial écologique.

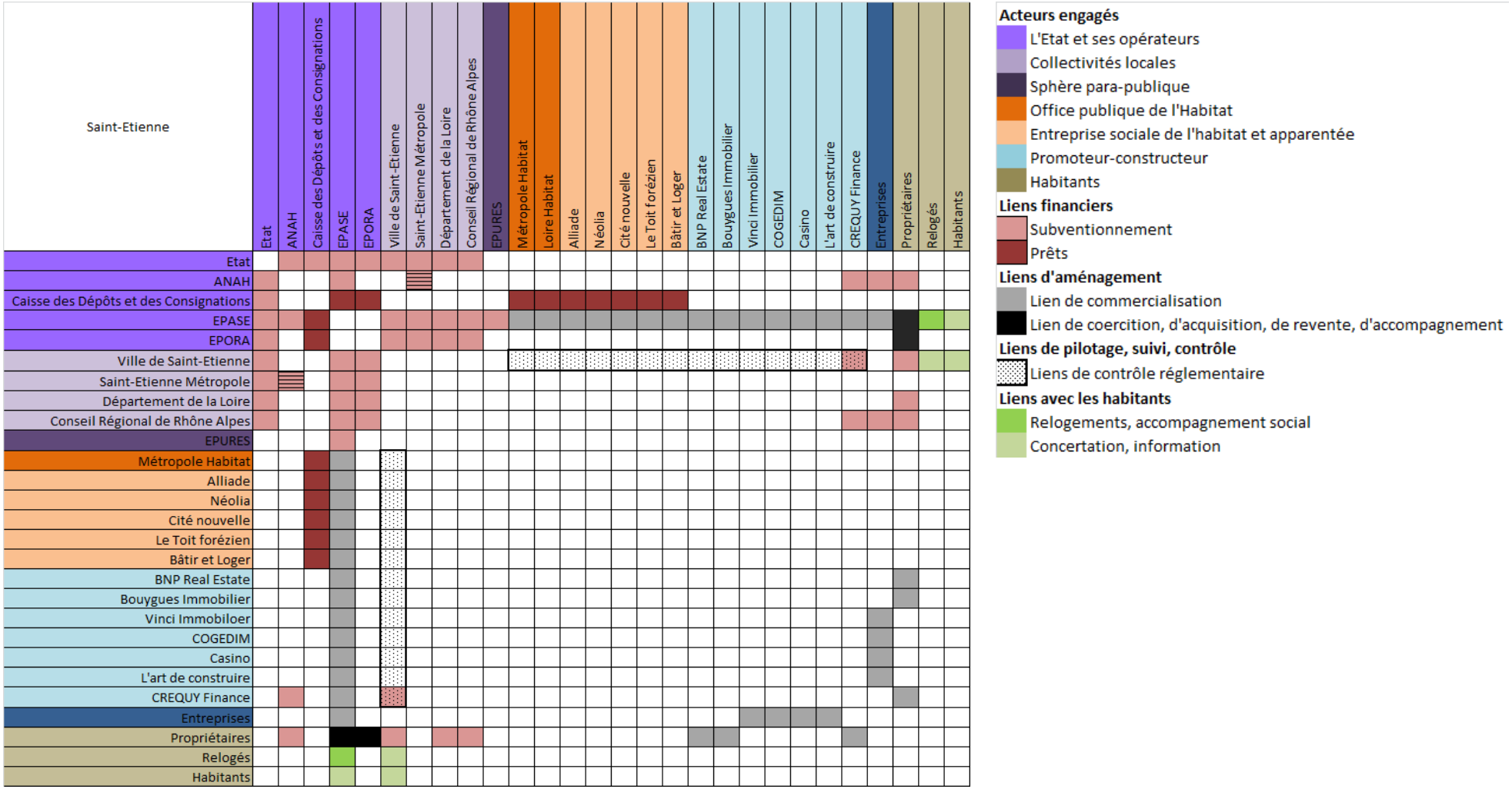
En somme, face à un déclin reconnu, devenu axe majeur de politique publique, le projet stéphanois d'attractivité résidentielle présente une intervention massive dans les quartiers anciens par une action de retente des marchés immobiliers par des actions de démolition, de réduction de la vacance et de requalification coercitive et sous contrôle public des logements dégradés. Dans ce cadre, il s'agit

avant tout de valoriser le patrimoine immobilier local. A cela s'ajoute une stratégie de diversification sociale fondée sur la production neuve, notamment par de petites opérations d'aménagement en quartiers anciens visant à mettre en scène le paysage urbain. A ce premier projet s'ajoute celui de l'Opération d'Intérêt National permettant un doublement des périmètres d'intervention en quartier ancien mais aussi une opération de développement économique majeure, centrée sur la transformation de l'image économique du territoire vers le tertiaire supérieur et le design. Cet ensemble d'orientation révèle une stratégie de gentrification orientée en faveur de la retente des marchés immobiliers locaux et l'arrivée de ménages de classes moyennes. Le projet stéphanois est celui des trois villes présentant aujourd'hui la plus grande ouverture aux acteurs privés, même si les projets sont étroitement conduits par un système de gouvernance où les acteurs publics dominent, contrôlent et conduisent la politique d'aménagement et le projet urbain. Saint-Etienne présente un projet de croissance porté par une coalition d'acteurs publics bicéphale, l'une organisée autour du financement de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, l'autre autour des financements de l'Etat et de l'Opération d'Intérêt National. En ce sens, la relance de Saint-Etienne, face à la crise, passe par une intervention démultipliée des acteurs publics afin de provoquer un retour des acteurs privés relativement indifférents et retirés du devenir du territoire (Béal, 2006).

Dès lors, malgré cette intervention extrêmement puissante des acteurs publics, face à l'indifférence des acteurs privés locaux, quels sont les effets produits par ces politiques ? Y-a-t-il une dynamique d'engagement progressive des acteurs permettant la réussite des objectifs ? Enfin, face à une telle intervention en faveur de la croissance et de la poursuite de la diversification sociale par l'attraction de ménages moyens et supérieurs, dans quelle mesure la gentrification est ici un processus qui, s'il existe, risque d'aboutir à l'éviction des catégories populaires du centre stéphanois ?

Figure 88 : Système de gouvernance du projet "Saint-Etienne 2020" - Fonctions des acteurs et matrices des liens

Acteurs	Types de structures												Comment se finance-t-il ?							Fonction dans le projet								Mode d'investissement dans le projet											
	Publique					Para-		Privée																																
	Etat	Etablissement public à caractère industriel et commercial	Collectivité locale	Groupement d'intérêt public	Société Publique Locale d'aménagement	Société d'économie mixte	Office public de l'habitat	Entreprise sociale de l'habitat	Promoteur-constructeur	Association	Propriétaires	Impôts et taxes	Dotation de l'Etat	Subventions provenant de la sphère publique	Prêt de la CDC	Actionnariat	Fond propre	Prêt	Financement	Tiers financement	Contrôle/Evaluation	Pilotage politique	Pilotage technique	Concédant	Concessionnaire	Maîtrise d'ouvrage	Subventions d'ingénierie	Subventions d'aménagement	Subventions "habitat"	Prêts aménagement	Prêts "habitat"	Accompagnement social	Etudes	Acquisition foncière	Aménagement espaces publics	Equipements publics	Bureaux	Logements
Etat	■											■							■																			
ANAH		■											■						■										■									
Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)		■											■						■							■			■	■		■					
Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes		■											■		■											■			■	■			■				
Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne		■											■		■											■					■	■	■	■	■		
Ville de Saint-Etienne			■									■	■	■	■				■		■	■						■									
Saint-Etienne Métropole			■									■	■	■	■				■									■									
Département de la Loire			■									■	■						■									■									
Conseil Régional de Rhône Alpes			■									■	■						■																		
EPURES										■	■			■							■											■					
Métropole Habitat							■							■	■											■											■
Loire Habitat							■							■	■											■											■
Cité nouvelle								■						■	■											■											■
Alliade								■						■	■											■											■
Le Toit forézien								■						■	■											■											■
Bâtir et Loger								■						■	■											■											■
BNP Real Estate									■							■	■	■								■											■
Bouygues Immobilier									■							■	■	■								■											■
Vinci Immobilier									■							■	■	■								■										■	
COGEDIM									■							■	■	■								■										■	
Casino									■							■	■	■								■										■	
L'Art de construire									■							■	■	■								■										■	
CREQUY Finance									■							■	■	■								■											■
Propriétaires											■			■			■	■								■											■


Saint-Etienne
Etat
ANAH
Caisse des Dépôts et des Consignations
EPASE
EPORA
Ville de Saint-Etienne
Saint-Etienne Métropole
Département de la Loire
Conseil Régional de Rhône Alpes
EPURES
Métropole Habitat
Loire Habitat
Alliade
Néolia
Cité nouvelle
Le Toit forézien
Bâtir et Loger
BNP Real Estate
Bouygues Immobilier
Vinci Immobilier
COGEDIM
Casino
L'art de construire
CREQUY Finance
Entreprises
Propriétaires
Relogés
Habitants
Acteurs engagés
L'Etat et ses opérateurs
Collectivités locales
Sphère para-publique
Office publique de l'Habitat
Entreprise sociale de l'habitat et apparentée
Promoteur-constructeur
Habitants
Liens financiers
Subventionnement
Prêts
Liens d'aménagement
Lien de commercialisation
Lien de coercition, d'acquisition, de revente, d'accompagnement
Liens de pilotage, suivi, contrôle
Liens de contrôle réglementaire
Liens avec les habitants
Relogements, accompagnement social
Concertation, information

3. Saint-Etienne, le retour à l'attractivité des quartiers anciens

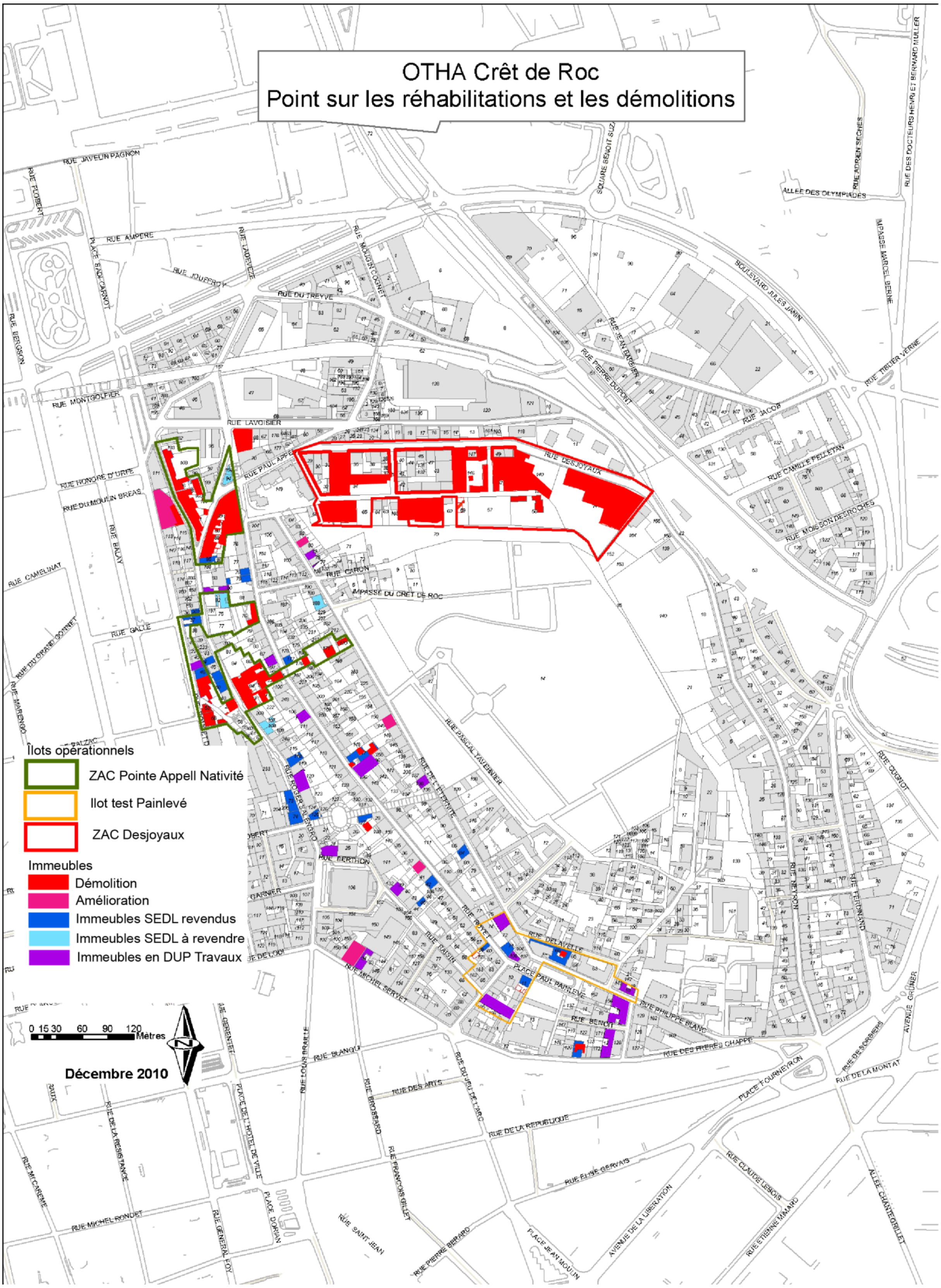
La politique d'attractivité résidentielle stéphanoise apparaît produire des effets urbains conséquents en termes de qualité urbaine et de retente des marchés immobiliers (3.1.). Ces effets urbains se traduisent par le retour à l'attractivité des deux quartiers anciens ciblés (3.2.), l'un présentant une dynamique de gentrification, l'autre connaissant une confortation de son profil populaire.

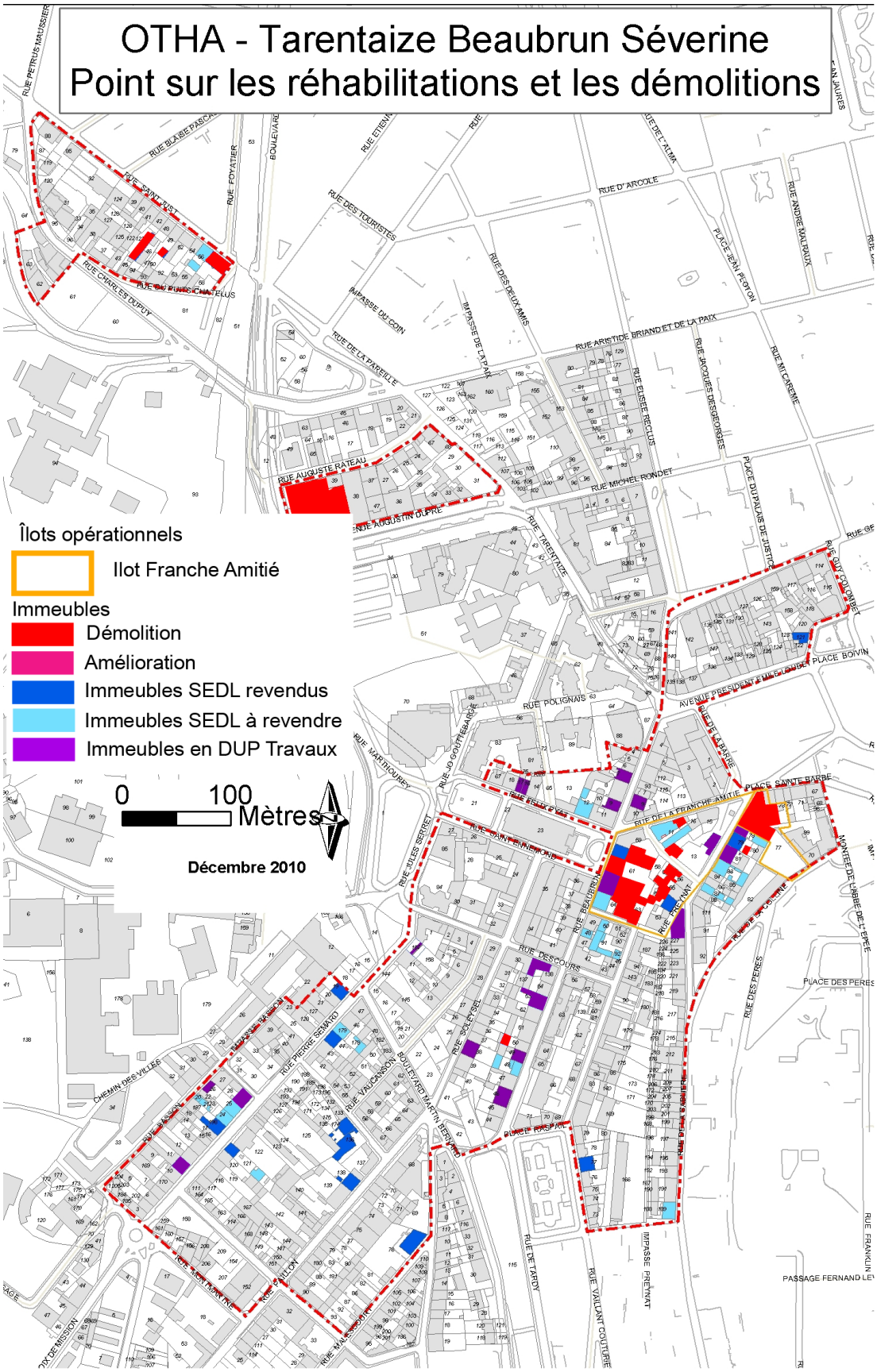
3.1. Des effets urbains qualitatifs

La stratégie d'intervention urbaine stéphanoise s'est concentrée sur un recyclage immobilier conséquent et une démarche d'aménagement au sein de Zones d'Aménagement Concerté et d'îlots tests. L'action publique y est très concentrée : entre 22% et 28% des logements privés ont été touchés par le processus d'amélioration de l'habitat. L'initiative publique a été au cœur de la conduite et de l'impulsion du processus. Ce sont avant tout les logements ciblés en DUP Travaux ou acquis par la SEDL qui ont fait l'objet de travaux de requalification. Sur les 520 logements ayant fait l'objet de travaux, seuls 20% l'ont été dans le cadre de travaux réalisés par l'initiative des propriétaires. Cela tient pour partie à la structure du parc immobilier ancien, constitué de copropriétés anciennes où les travaux sont très coûteux. En 2009, l'opération de recyclage immobilier avait déjà atteint 77% de ces objectifs d'acquisition et 50% de ces reventes. La conduite quasi-exclusive de l'opération par la puissance publique se traduit par une atteinte des objectifs de qualité urbaine : les logements et les immeubles connaissent une amélioration complète de leur condition d'habitabilité, les objectifs en termes typologiques sont aussi respectés, notamment dans la volonté de développer des grands logements par fusion. L'opération doit sa réussite en termes d'objectifs à la présence de Crequy Finance. Il a acquis près de 12 000m² de logements dans le quartier, notamment de grandes copropriétés difficiles à redévelopper. Cela représente près de 80 logements et 20% de l'effort de recyclage immobilier.

Au global, la situation des quartiers stéphanois s'améliore nettement : l'inconfort et la vacance diminuent fortement. Si la vacance demeure importante (entre 12 et 14% des logements), celle-ci se rapproche de la moyenne communale (10,5%). Pour l'inconfort, il tend à devenir résiduel, puisqu'il ne concerne qu'entre 2% et 5% des logements des quartiers. La dynamique de réhabilitation du parc ancien a été rapide grâce à un portage de l'action uniquement par les différents acteurs publics. L'initiative privée y a été réduite à une simple fonction d'acquisition.

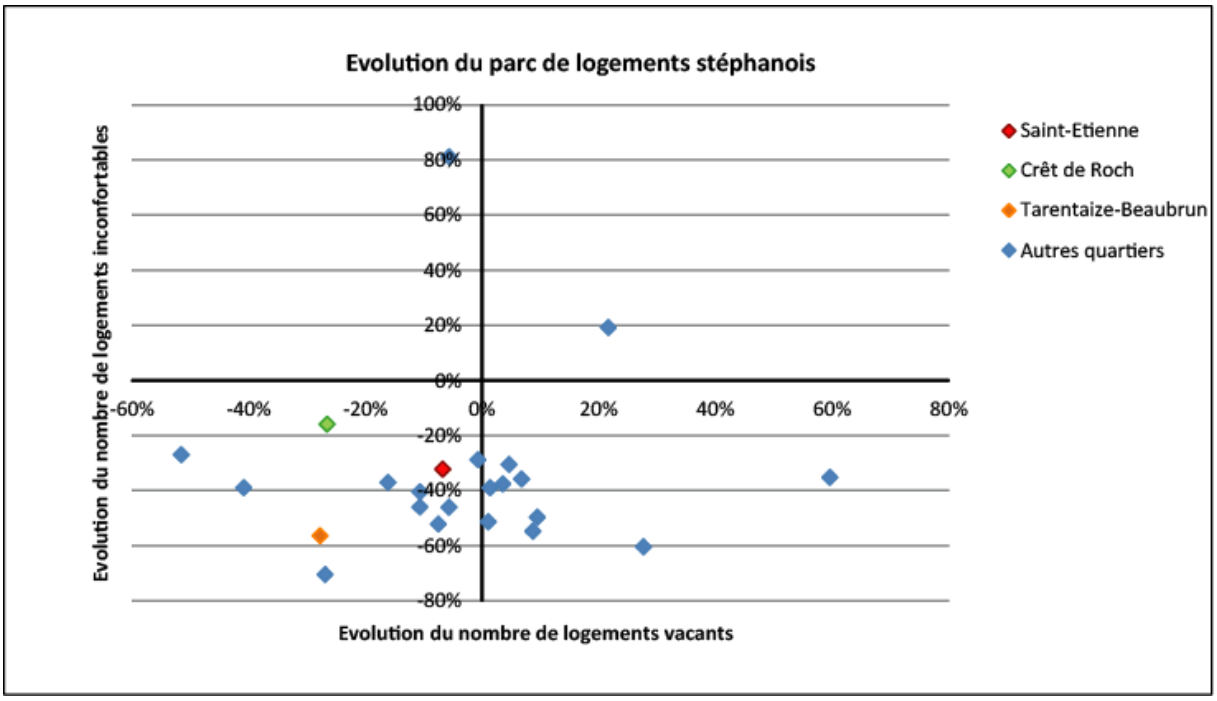
Figure 89 : L'impact spatial du processus de réhabilitation de l'habitat ancien dans les quartiers du Crêt de Roch et de Tarentaize-Beaubrun





Source : SEDL, 2010

Figure 90 : Evolution du parc de logements stéphanois



Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

Concernant le volet de développement de l'offre nouvelle, portée par la Ville de Saint-Etienne dès 2003, celui-ci se trouve face aux mêmes difficultés que ceux de Mulhouse et de Roubaix. La commercialisation y est lente. Dans le Crêt de Roch, quartier concentrant près des 2/3 de la production neuve, avant 2011, aucune commercialisation n'avait été réalisée, les promoteurs devant intervenir dans la ZAC Desjoyaux s'étant retirés une première fois au moment de la crise immobilière de 2008-2009. Depuis 2011, la conjoncture apparaît plus favorable pour le quartier du Crêt de Roch. Les opérateurs de logements privés reviennent lentement. Ils sont avant tout locaux et ont été portés par la SEDL. A cet égard, le premier opérateur privé à construire dans le quartier est le Groupe Crequy Finance. Son investissement témoigne d'une confiance dans un quartier où il est fortement intervenu en tant qu'opérateur privé de réhabilitation du parc ancien. De notre point de vue, l'intervention de l'EPASE et la concurrence accrue entre les promoteurs privés poussent les opérateurs privés à une intervention dans les quartiers anciens. Le retour des promoteurs nationaux (Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier,…) vient concurrencer la situation des promoteurs locaux qui se tournent vers des quartiers et des sites moins coûteux. La lenteur du processus de production de l'offre nouvelle n'est pas à rechercher du côté de la solvabilité des ménages comme à Mulhouse et Roubaix. Les prix des constructions neuves demeurent raisonnables (entre 2 000 et 2 500€/m²), tenant à un marché immobilier peu tendu et encore bon marché. Hormis les logements de standing, les prix des constructions neuves réussissent à toucher entre 40% et 50% de la population

stéphanoise et de son agglomération. Ce lent processus de développement de l'offre nouvelle est lié plus sûrement à une vacance qui reste importante et des prix de marchés extrêmement bas (moins de 5€/m² en location dans le Crêt de Roch).

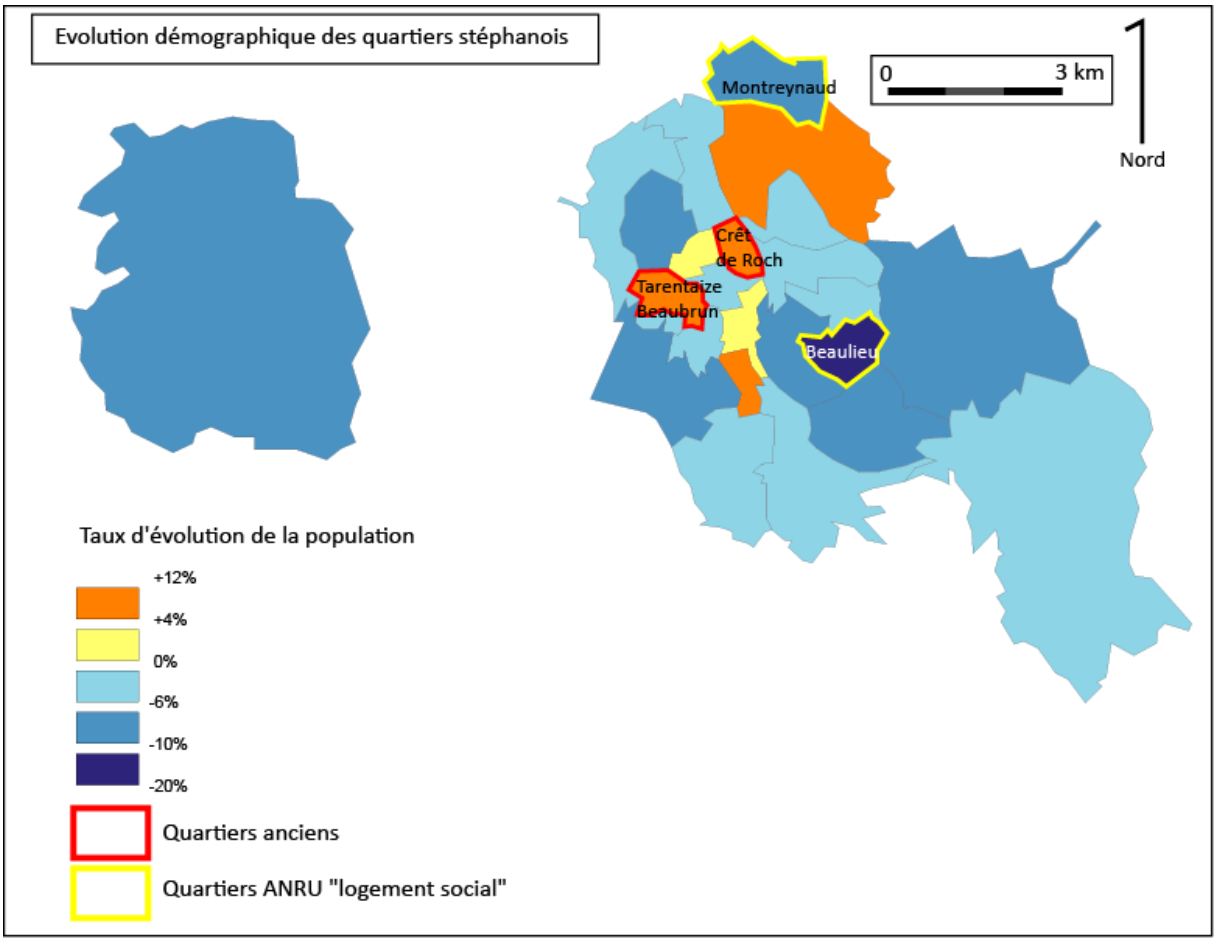
Ainsi, les effets urbains de la politique d'attractivité résidentielle dans les quartiers anciens se traduisent par une retente progressive des marchés immobiliers locaux et par une réduction très forte des situations d'inconfort. Ils ont été produits grâce à une action publique concentrée, fondée sur la recherche d'une démarche qualitative avec des objectifs quantitatifs peu importants. Dans un contexte plutôt déprimé, cette politique ne s'est pas réellement traduite par une hausse des prix de mise en location.

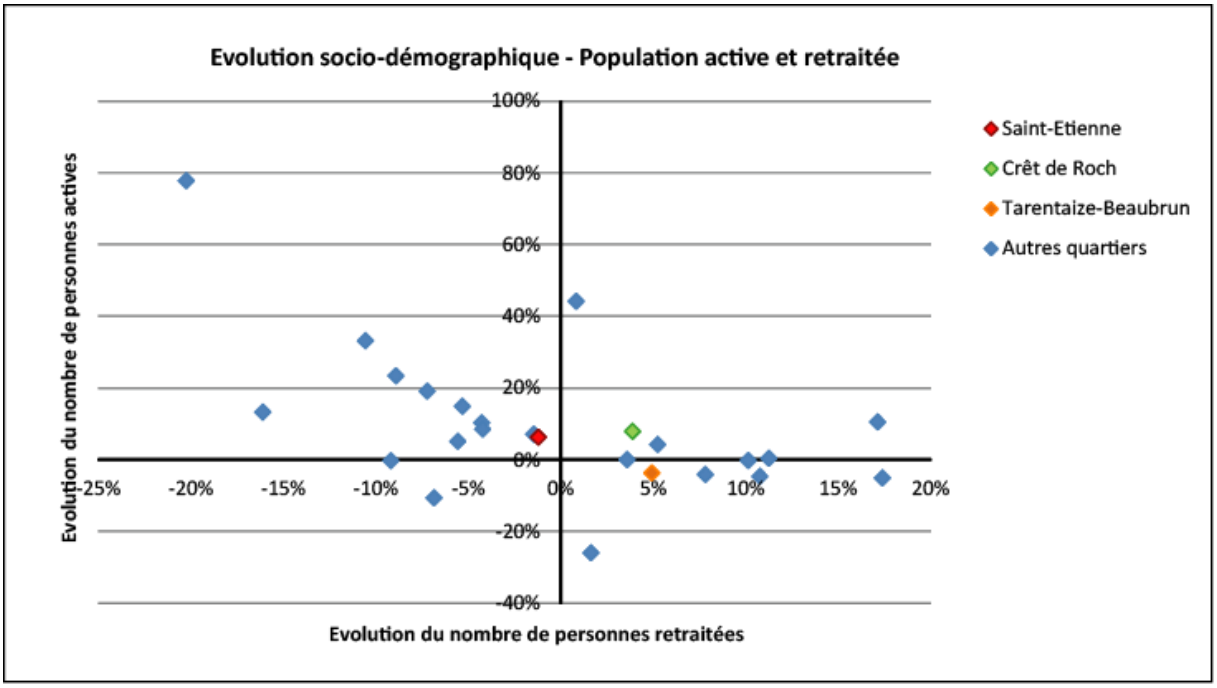
3.2. *Un retour à l'attractivité passant par une différenciation sociale des quartiers anciens*

En termes socio-démographiques, si la ville de Saint-Etienne reste touchée par un processus de déclin démographique, il est important de noter une nette amélioration de l'ensemble des indicateurs sociaux. La perte d'attractivité résidentielle ne se traduit plus par un processus de paupérisation. Le poids des catégories sociales populaires et supérieures progresse. C'est avant tout la catégorie des ménages inactifs, hors étudiants et retraités, qui décroît. Les revenus des ménages sont aussi en progression, que ce soit dans le premier décile ou dans le dernier décile. L'ensemble de la population semble avoir connu un enrichissement, comme en témoigne un coefficient de Gini dont la progression est très faible par rapport à Mulhouse et Roubaix. La période ne semble pas se traduire par l'émergence d'un modèle de mixité des extrêmes. Dans ce cadre, les quartiers anciens stéphanois connaissent aussi une amélioration globale de leur situation. Dans un contexte de déclin démographique constant de la Ville de Saint-Etienne, les deux quartiers renouent avec la croissance démographique. Leur population a augmenté entre 4,5% (Crêt de Roch) et 12% (Tarentaize-Beaubrun) entre 1999 et 2008. Ce gain de population est lié à une progression assez nette d'arrivants de communes extérieures et de Saint-Etienne au Crêt de Roch tandis qu'il est lié à l'arrivée de ménages stéphanois en âge de travailler et à une dynamique endogène liée à une progression des naissances à Tarentaize-Beaubrun.

Figure 91 : Evolution socio-démographique des quartiers stéphanois

Part de nouveaux arrivants	Toutes origines	dont de la commune	dont département	dont hors département	dont étranger
Saint-Etienne	39,1%	21,1%	7,1%	9,1%	1,7%
Crêt de Roch	44,6%	24,7%	5,6%	11,8%	2,5%
Tarentaize-Beaubrun	37,1%	23,3%	3,1%	7,4%	3,3%





Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

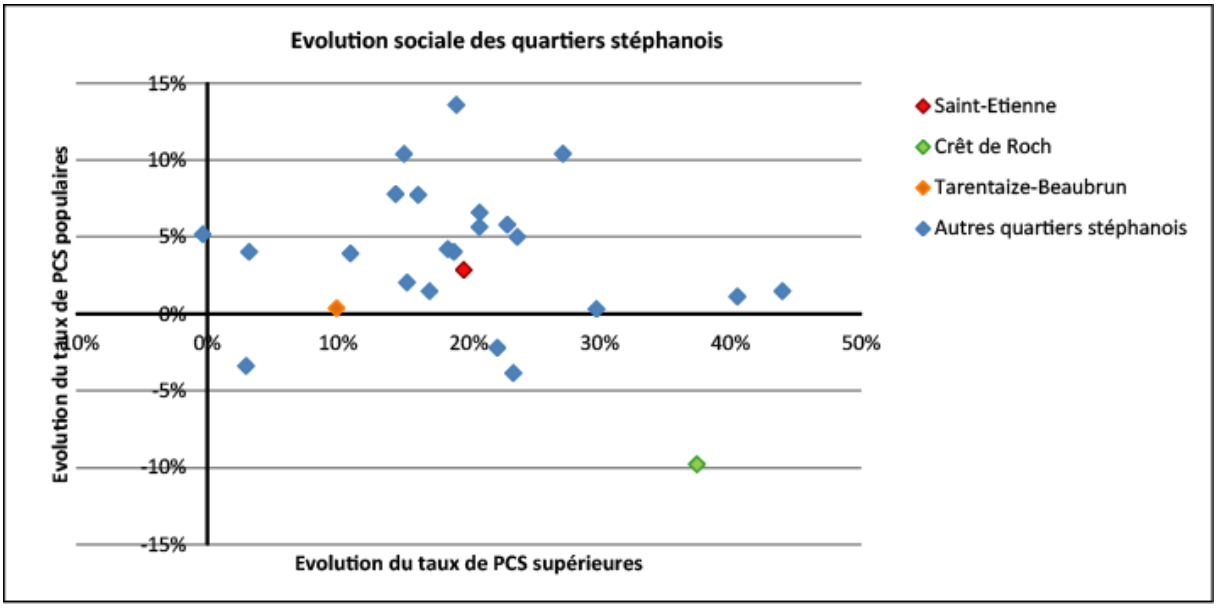
Ce regain démographique se traduit, en termes de composition sociale, par une évolution différenciée des quartiers du Crêt de Roch et celui de Tarentaize-Beaubrun. Cette évolution différenciée est conforme à la stratégie adoptée par la Ville : la transformation sociale du quartier du Crêt de Roch et le maintien du caractère populaire de Beaubrun. Le quartier du Crêt de Roch présente tous les indices d'un processus de gentrification. La part des catégories populaires diminue très fortement, celle des catégories sociales supérieures progresse très rapidement. D'un profil plus populaire que la moyenne communale, le quartier concentre en 2008 moins de catégories populaires que le reste de la commune. Le chômage s'y est très fortement réduit, tant en valeur relative par rapport à Saint-Etienne qu'en valeur absolue. Le Crêt de Roch apparaît comme plus attractif que l'ensemble des quartiers stéphanois, tant à l'intérieur de Saint-Etienne que pour des ménages venant de l'extérieur. La progression des revenus, si elle ne touche pas le premier décile, augmente plus rapidement que la moyenne stéphanoise. Les écarts entre le Crêt de Roch et le reste de Saint-Etienne tendent ainsi à se réduire. Le parc de logements connaît aussi une transformation assez nette : la part de la propriété occupante progresse très fortement, notamment au détriment du parc locatif privé. Le nombre de grands logements (T4 et plus), en lien avec le processus de fusion des logements, augmente aussi (+15%). Ce changement social est d'autant plus perceptible dans la partie jouxtant le centre-ville et se trouvant au cœur de l'opération d'amélioration de l'habitat ancien. La partie Est apparaît plus populaire et moins sujette à ce processus de transformation sociale. En cela, le projet de diversification sociale du quartier semble en passe de réussir. Cependant, face à la rapidité du processus de transformation sociale engagée, la question du maintien de la mixité sociale se pose, d'autant que le quartier présente la plus forte baisse des catégories populaires de Saint-Etienne.

Le quartier de Tarentaize-Beaubrun, s'il connaît un retour à la croissance, présente une évolution sociale moins favorable. Le regain démographique du quartier de Tarentaize-Beaubrun ne s'est pas traduit par des évolutions sociales notables. Son profil est resté stable. Le taux de chômage n'a pas évolué, ni celui des PCS populaires. Les revenus, hormis le premier décile, sont restés stables. Cette stabilité se traduit par une dégradation de la position relative du quartier dans Saint-Etienne. En cela, un processus inverse à celui du Crêt de Roch se dessine. Le quartier semble se rapprocher d'un processus de paupérisation, même si le caractère massif des difficultés sociales reste plus faible que dans les quartiers du Pile à Roubaix et de Vauban-Neppert à Mulhouse. Pour tous les indicateurs sociaux, les écarts entre le quartier et le reste de Saint-Etienne s'accroissent, se renforcent.

En somme, la politique d'attractivité résidentielle fondée sur une action concentrée et qualitative sur le parc de logements les plus vacants et les plus dégradés permet une amélioration globale du parc de

logements. Les objectifs sont plus facilement atteints parce que la collectivité ne laisse que peu de place à l'initiative privée. Elle conduit très majoritairement le processus d'amélioration de l'habitat. Dans ce cadre, les quartiers connaissent un regain d'attractivité et un retour à la croissance démographique. Ce retour à la croissance démographique ne se traduit pas autant par une transformation sociale, telle qu'elle était souhaitée par la Ville de Saint-Etienne. Au contraire, des divergences se dessinent entre le Crêt de Roch et Tarentaize-Beaubrun. Le premier esquisse un processus de gentrification tandis que l'autre, par une stabilisation de sa situation sociale, voit s'approfondir les écarts par rapport au reste de Saint-Etienne. Dans tous les cas, la croissance démographique n'est pas synonyme automatique de transformation sociale et de captation des ménages supérieurs. Au contraire, dans le cas de Tarentaize-Beaubrun, la croissance a été le fait de ménages populaires et d'un redressement de la natalité.

Figure 92 : Evolutions sociales des quartiers stéphanois



Evolution sociale	PCS supérieures		PCS populaires		Chômeurs		Inactifs	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Saint-Etienne	22%	27%	39%	40%	11%	11%	26%	21%
Crêt de Roch	0,79	0,91	1,07	0,94	1,36	1,14	1,18	1,30
Tarentaize-Beaubrun	0,63	0,58	1,04	1,01	1,31	1,32	1,29	1,49

Evolution de la distribution des revenus	1er décile		Dernier décile		Médiane		Coefficient de Gini	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Saint-Etienne	6 210	7 036	43 937	50 835	18 938	21 788	0,395	0,403
Crêt de Roch	0,55	0,30	0,81	0,85	0,76	0,80	1,05	1,04
Tarentaize-Beaubrun	0,68	0,38	0,81	0,70	0,80	0,71	1,01	1,05

Evolution des statuts d'occupation	Prop. Occupants		Locataires privés		Locataires sociaux	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Saint-Etienne	39%	42%	34%	35%	22%	21%
Crêt de Roch	0,84	0,94	1,44	1,30	0,51	0,54
Tarentaize-Beaubrun	0,65	0,53	1,21	1,22	1,35	1,66

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, RGP, 1999 et 2008

Conclusion du chapitre 8

La politique d'attractivité résidentielle stéphanoise se fonde sur une conscience aiguë du processus de décroissance urbaine touchant la Ville de Saint-Etienne. Les acteurs publics, au travers de leurs documents, y problématisent un récit structuré et cohérent où se mêle un cercle vicieux dont les causes sont économiques. Ils mettent au cœur de leur action l'attractivité résidentielle parce que la situation économique semble s'y être améliorée et le chômage réduit. Afin de conduire son projet d'attractivité résidentielle, elle entreprend, au départ, un projet d'intervention de retente de son marché immobilier local : il s'agit de démolir le parc social vacant et de requalifier, sous contrainte publique, le parc ancien vétuste. Cette politique s'est intégrée pleinement dans la « Politique de la Ville ». Elle témoigne d'une orientation en faveur de la rente locative et foncière. La faiblesse des prix de l'immobilier n'est pas un gage de facilitation du choix résidentiel des ménages mais une anomalie qu'il faut corriger. Le passage au Projet de Rénovation Urbaine ne s'est pas traduit par des bouleversements majeurs dans la stratégie urbaine adoptée, ni dans la gouvernance. Seule l'intervention sur le parc social s'est transformée, notamment en faveur de la production neuve de logements. Outre cette action, la Ville de Saint-Etienne a sollicité l'Etat pour amplifier son renouvellement urbain et sa transformation économique. L'Etat est au cœur des stratégies entrepreneuriales de croissance entreprise par la Ville de Saint-Etienne, tant d'un point de vue financier qu'au regard de la gouvernance locale du territoire. Ce sont deux coalitions d'acteurs publiques qui semblent présider au devenir de Saint-Etienne. Les effets sociaux et urbains de la stratégie d'attractivité dans le parc ancien se traduisent par un regain d'attractivité, un retour à la croissance démographique mais aussi par une accentuation des contrastes sociaux entre les quartiers. Tandis qu'un quartier voit ses écarts s'accentuer avec le reste de la commune, l'autre semble ébaucher un processus de gentrification, conformément aux objectifs que s'était assignés la politique publique.

Chapitre 9 – Les impasses et les impensés des stratégies d'attractivité résidentielle face aux territoires en décroissance

> « En bifurquant de manière inattendue sur le temps ordinaire, les vraies révolutions prennent au dépourvu. Elles étonnent et bouleversent les usages. Or, une fois accomplies, un regard en arrière assure qu'elles s'enracinent si profondément dans l'histoire que nous aurions dû et pu les prévoir. Il arrive donc, quoique à posteriori, que nous en devinions les causes, ou, du moins, les conditions. A vivre la convulsion, nous n'en éprouvons que les ruptures ; à la repenser, nous en suivons la continuité. »
>
> Michel Serres, « Apprendre à distance », in Serres, M., Authier, M., (dir.) *Le Monde de l'Education,* hors-série, septembre 1998.

Après avoir analysé en détail à travers trois études de cas les politiques publiques menées à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne, nous souhaitons au cours de ce dernier chapitre revenir sur les principales conclusions apportées par ces études pour tenter de les systématiser. A cet effet, nous repartirons de notre système d'hypothèse et de questionnement.

Au regard de la revue de littérature effectuée au chapitre cinq, il nous avait semblé que deux traits saillants pouvaient concerner les villes décroissantes étudiées. L'un concernait la gouvernance et l'organisation de l'action publique dans les villes décroissantes. Les villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne devaient composer avec de faibles marges de manœuvres financières, nécessitant, la plupart du temps, de mettre en œuvre des coalitions subventionnées, pour obtenir des fonds leur permettant le développement de projets urbains et des stratégies locales de lutte contre le processus de décroissance urbaine. Cet aspect pouvait être une source de contraintes renforcée dans un cadre français où les marges de manœuvres des collectivités locales peuvent être d'autant plus réduites que l'Etat y est fort. L'autre concernait les stratégies entreprises par les collectivités locales. Au niveau international, deux axes semblaient articuler les stratégies « habitat » :

- d'un côté, des politiques ayant des rapports différents au concept de croissance, tout en restant ancrées dans les fondements idéologiques de l'entrepreneurialisme ;
- de l'autre, des politiques de croissance, nettement orientées en faveur de la gentrification ;

Dans ce cadre, nous retenions trois questions :

- quels sont leurs rapports à la croissance et comment abordent-elles la décroissance urbaine ?
- quelles sont les marges de manœuvres des collectivités locales françaises pour faire émerger des stratégies locales dans le cas de coalitions subventionnées ?
- quels résultats atteignent ces politiques ?

Nous reprendrons donc ces différentes questions en tentant de faire converger les différents résultats de nos études de cas et en apportant des éclairages complémentaires et des pistes de réflexion lorsque les résultats sont convergents.

1. Une décroissance énoncée mais non acceptée : des stratégies d'attractivité et de gentrification

Concernant les rapports à la croissance dans les stratégies adoptées par les collectivités, nous souhaitons mettre en exergue deux points principaux. Premièrement, les politiques publiques entreprises par les Villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne forment des stratégies entrepreneuriales, fondées sur le retour à l'attractivité. Elles s'inscrivent dans un corpus d'objectifs similaires et transparents où la gentrification apparaît le cœur de l'action publique (1.1.). Si la croissance demeure le centre de l'action publique, les Villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne présentent des inflexions, notamment en mobilisant toutes un discours sur la décroissance. Il y a une énonciation et la reconnaissance de l'existence de la décroissance. Le paradoxe de ce discours au regard des stratégies de croissance entreprises pose la question sur ces motifs. Dans ce cadre, nous nous demanderons dans quelle mesure il forme un discours de justification de recours à l'Etat (1.2.).

1.1. L'attractivité résidentielle, une stratégie d'attraction de nouvelles populations ou des investissements immobiliers ?

Chacune des trois collectivités étudiées s'engage dans des stratégies urbaines fondées sur le traitement de l'habitat et poursuit des objectifs similaires inscrits dans un agenda de croissance. La croissance reste l'horizon indépassable pour les villes françaises.

Les stratégies centrées sur l'habitat s'articulent autour de trois axes constants: le maintien des populations en place, la diversification de l'habitat et la valorisation patrimoniale. La formulation est transparente entre les trois collectivités (document 20).

Document 20 : Les objectifs des OPAH-RU de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne issus des conventions d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

	Mulhouse	Roubaix	Saint-Etienne
1 - Objectifs d'amélioration des conditions de vie des populations en place	Conforter l'occupation sociale du parc de logements (…)	Garantir aux occupants des secteurs concernés (…) le maintien ou l'accès à un logement de qualité, adapté à leurs besoins et à leurs capacités	Améliorer la situation des habitants en place (…)
2 - Objectifs de développement d'une offre de logements qualitative	Favoriser la production d'une offre locative requalifiée	Permettre l'émergence de produits-logements offrant une forte qualité résidentielle et correspondant à la demande, en veillant à valoriser la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles	Renouveler l'habitat pour un habitat de qualité, durable et attractif (…) : développement de produits-logements ou équivalents neufs adaptés à la demande, en veillant à valoriser la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles
	Améliorer la qualité environnementale des logements		Améliorer l'environnement offrant une forte qualité résidentielle
	Mettre en valeur le patrimoine architectural (…) ; améliorer la qualité d'usage des logements et des immeubles		
3 - Objectifs d'arrêt des dynamiques de dévalorisation	Favoriser l'attractivité des quartiers anciens en proposant une offre locative de qualité pour les ménages à revenus moyens	Engager une dynamique de réhabilitation (…) et initier une valorisation du marché immobilier	Enrayer la dynamique de paupérisation ; stopper le processus de dévalorisation en cours et renforcer l'attractivité du quartier, notamment en favorisant le développement d'une mixité sociale et la déspécialisation de leur fonction sociale et immobilière actuelle
		Renforcer l'attractivité des quartiers, notamment en favorisant le développement d'une mixité sociale et la déspécialisation de leur fonction sociale et immobilière actuelle	

Source : ANAH, ANRU, 2007, *Programme de rénovation urbaine de Mulhouse – Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain n°2*, art.2, p. 7 / ANAH, 2001, *Opération programmée d'amélioration de l'habitat multisites sur les secteurs de la concession de restructuration urbaine à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos,* art. 3, p. 8 / ANAH, 2001, *Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain sur les secteurs de la convention publique d'aménagement – Crêt de Roch,* art. 3, p. 6

Ces objectifs sont peu ou prou les mêmes que ceux décrits lors des premières OPAH. A titre d'exemple, F. Tomas (1985) cite les objectifs de la politique d'amélioration de l'habitat de la Ville de Saint-Etienne adoptés en 1978 :

> « 1°/ Maintenir la population de ces quartiers en améliorant le confort des logements et l'agrément du cadre de vie.
>
> 2°/ Attirer une population nouvelle afin d'éviter l'anémie de ces quartiers.
>
> 3°/ Sauvegarder le domaine bâti dans un état satisfaisant de maintenance d'aspect et de confort.
>
> 4°/ Satisfaire les besoins sociaux qui jusqu'alors n'ont été que très partiellement et imparfaitement pris en compte. »

Que ce soit dans les années 1980 ou dans les années 1990, les mêmes objectifs sont formalisés dans les villes de Grenoble et de Lyon, étudiées par J-Y. Authier (1995 ; 1997) ou par M. Bonneville (1985). Ainsi, selon J-Y. Authier, l'OPAH sur le quartier Saint-Georges dans le Vieux-Lyon, dans le but « d'endiguer la dégradation continue du quartier », vise à « revaloriser le cadre bâti (…), à transformer leur image (grâce à diverses « actions urbaines d'accompagnement »), et, secondairement à améliorer les conditions d'existence des habitants en les maintenant sur place. » (1995, p. 110). Là encore, le maintien des populations en place, l'accent sur les réhabilitations qualitatives et la thématique du cadre de vie et l'arrêt du processus de dévalorisation immobilière du secteur de projet sont centraux. Il existe une claire permanence des objectifs liés aux projets d'amélioration de l'habitat. Ainsi, dès 1983, F. Aballéa indique que la politique de renouvellement de l'habitat ancien se définit selon cinq axes :

- « une politique immobilière »,
- « une politique qui vise à restaurer une certaine qualité de la vie et de la ville »,
- « une politique sociale qui vise à assurer d'une part l'égalité (…) et d'autre part à améliorer les conditions de vie des personnes aux revenus modestes »,
- « une politique de classe qui vise à satisfaire les fractions subalternes des classes dominantes »,
- « une politique qui s'explique par (…) le développement des lois du marché. » (1983, p. 44-45)

Ces cinq axes d'interprétation de la politique de renouvellement de l'habitat ancien perdurent donc sans avoir été réellement transformés au cours du temps. Les objectifs demeurent économiques, sociaux, urbanistiques et qualitatifs.

En outre, les objectifs développés par ces collectivités sont mis en œuvre à travers une combinaison similaire d'outils (document 20).

Document 21 : Tableau de synthèse des actions en quartiers anciens : des modèles de politiques de gentrification ?

	Mulhouse	Roubaix	Saint-Etienne
Reconnaissance d'un processus de décroissance	X	X	X
Enonciation d'un enjeu d'attractivité résidentielle	X	X	X
a/ lien avec des déséquilibres sociaux	X	X	X
b/ lien avec la perte d'habitants			X
Stratégie entreprise	X	X	X
a/ de décroissance			X (de 2001 à 2005)
b/ de retour à la croissance	X	X	
Outils de mises en œuvre	X	X	X
1 - OPAH-RU	X	X	X
2 - Ciblage des subventions	X	X	X
3 - ORI	X		X
4 - AMVAP	X	X	X
5 - Opérations d'aménagements	X	X	X
sur la desserte	*X*	*X*	*X*
sur la voirie et les espaces publics	*X*	*X*	*X*
sur la mise en valeur paysagère	*X*	*X*	*X*
intégration dans une démarche de projet urbain	*X*	*X*	*X*
6 - Existence d'une programmation particulière	X	X	X
7 - Définition d'une production neuve	X	X (à partir de 2007)	X
8 - Action massive de démolition du parc ancien obsolète			X
Autres actions	X	X	X
1 - Politique culturelle et patrimoniale	X	X	X
2 - Politique d'image		X	X
3 - Développement commercial	X	X	X
Coexistence d'autres stratégies en direction des populations locales dans le projet en quartier ancien		X	
1 - Action coercitive de lutte contre l'insalubrité		X	
2 - Action visant à conforter l'occupation sociale du parc privé		X	
3 - Action en faveur de l'amélioration des parcours résidentiels		X	
4 - Action en faveur du développement d'une mixité sociale dans les espaces valorisés		X	

Source : Y. MIOT, 2012

Outre cette similarité des objectifs et des actions entreprises dans les centres anciens, les projets mis en œuvre s'affirment comme des stratégies d'attractivité résidentielle. En effet, malgré la permanence des outils et des objectifs, il semble que l'attractivité devient le cœur du projet politique en quartier ancien.

En effet, tant l'objectif de développement d'une offre qualitative que l'objectif d'arrêt des dynamiques de dévalorisation reposent sur l'attraction de nouvelles populations. L'objectif de développement d'une offre qualitative se présente comme une politique de l'offre fondée sur la réduction de la vacance et la réhabilitation coercitive. Elle n'en demeure pas moins une action visant à être destinée à « une autre population » ou à « de nouveaux arrivants » puisqu'elle passe par le développement de logements en accession à la propriété ou en locatif privé « qualitatif », c'est-à-dire des logements inaccessibles aux populations très modestes des quartiers considérés. L'action d'arrêt de dévalorisation des quartiers centre aussi son discours sur l'attractivité. Il s'agit de capter de nouveaux ménages pour favoriser « la diversité », la « mixité ». L'attractivité résidentielle devient une politique de mixité par le haut (Kirszbaum, 2008). Il s'agit de capter une nouvelle population mais aussi de nouveaux arrivants appartenant aux couches moyennes et supérieures, ceux-là mêmes dont les villes regrettaient le départ de la ville-centre et des quartiers anciens. Dans ce cadre, l'attractivité résidentielle et la mixité sociale semblent être les deux faces d'une même pièce puisque la mixité sociale, dans le corpus juridique des politiques nationales du logement, se définit comme

une action de diversification du parc de logement (action sur le stock) et une action de diversification sociale (action sur les flux, via le relogement notamment). Concernant le troisième axe, l'axe du maintien des populations en place, il est abordé rapidement, sans plus de détails. Bien souvent, il est résumé en une phrase faisant un lien direct avec la question de l'insalubrité.

Ainsi, c'est l'objectif d'attraction de nouvelles populations qui est au cœur des stratégies d'intervention en quartiers anciens, et plus particulièrement celui de diversification de l'offre de logements et de diversification sociale. Ces objectifs, labiles, sont le plus souvent euphémisés. Les cibles n'apparaissent que rarement explicites. A Mulhouse, il ne s'agit pas d'attirer des ménages mais de hiérarchiser et de convertir les fonctions résidentielles des quartiers. Les quartiers anciens de rénovation urbaine ont chacun une vocation spécifique à respecter, décrite comme suit :

- « Briand a vocation à rester un **quartier d'habitat populaire** et retrouver une dynamique commerciale de proximité le long de l'axe structurant qu'est l'avenue Briand ;
- Franklin **sera raccroché à la dynamique de l'hyper centre**, avec un tissu commercial d'activités tertiaires dense sur et autour de la Place Franklin et **une offre de logements intermédiaires et en accession** destinés à **des catégories moyennes** ;
- Neppert poursuivra sa mutation vers **un quartier résidentiel**, en proposant une offre en locatif et en accession, **intermédiaire** entre le haut de gamme du Nouveau Bassin et l'habitat populaire de Wolf-Wagner. » (Ville de Mulhouse, 2006, p.10)

L'offre de logements domine sur les cibles explicites de ménages. Seules les catégories moyennes, sans être définies, sont citées. Elles sont d'autant plus un enjeu que les logements doivent être « intermédiaires », c'est-à-dire offrir une alternative à l'habitat populaire que Briand propose et le haut de gamme de quartier neuf du Nouveau Bassin. Là aussi, les objectifs, en termes de prix et de typologies ne sont pas indiqués, illustrant le flou autour des politiques à destination des catégories moyennes.

Dans les documents roubaisiens et stéphanois, l'euphémisation s'exprime là aussi dans les fonctions résidentielles des parcs de logements et dans la définition d'actions visant à contrer les dynamiques actuelles de marché comme en témoignent ces deux citations :

« Il était donc nécessaire de **déspécialiser ce marché** en introduisant trois facteurs nouveaux pour faire évoluer favorablement et renouveler l'habitat ancien :

- mise en place, par **la captation d'une partie du flux des transactions**, de propriétaires bailleurs investisseurs susceptibles de **réintroduire de l'investissement fort** dans la réhabilitation – totalement sous contrôle public – et **d'amener une demande renouvelée** de résidents sur ces quartiers ;
- mise en place d'une accession réhabilitation visant à **contrecarrer les effets de l'accession refuge** par une solvabilisation améliorée des accédants ;

- pour les propriétaires occupants, dispositif favorisant la réhabilitation requalifiante de base plutôt que sur l'aide aux travaux ponctuels d'entretien. » (Lille Métropole Communauté Urbaine, 1999, p. 8)

« Les objectifs généraux de l'opération :

- **enrayer la dynamique** de paupérisation ; **stopper le processus** de dévalorisation en cours et **renforcer l'attractivité** du quartier, notamment en favorisant le développement d'une mixité sociale et **la déspécialisation de leur fonction sociale et immobilière** actuelle (accession très sociale d'immeubles très dégradés avec des auto-réhabilitations non satisfaisantes ; présence d'activité de marchands de sommeil ; location par des propriétaires bailleurs de logements présentant des critères d'insalubrité à des ménages très modestes et « captifs ») ;
- **renouveler l'habitat pour un habitat de qualité, durable et attractif** avec les propriétaires en place et de **nouveaux arrivants** : développement de produits-logements neufs ou équivalents neufs adaptés à la demande, en veillant à valoriser la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles (…).» (ANRU, 2005, p.6)

Les cibles de ménages à attirer ne sont pas évoquées. L'objectif est d'aller à l'encontre du marché, de définir un contre-modèle de fonctionnement urbain sans pour autant le définir clairement. Les logiques de marché qui président au peuplement de ces quartiers sont disqualifiées. Les cibles de ménages ne s'esquissent qu'en creux, notamment dans l'accession-refuge ou le développement du locatif privé : il faut filtrer les ménages ou les propriétaires bailleurs par l'action publique.

Si, à Mulhouse, les cibles restent relativement euphémisées durant toute la rénovation urbaine, ce n'est pas le cas dans les documents roubaisiens et stéphanois. Par exemple, la convention ANRU de Roubaix explicite ses cibles. Elles font référence, de manière quasi-transparente, aux gentrifieurs (Authier, 1995 ; Bidou-Zachariasen, 2003) ou aux classes créatives (Florida, 2002). Ainsi, elles appartiennent aux classes moyennes, fidèles en cela au dogme de la diversification sociale, et sont fortement consommatrices de culture et de patrimoine. De manière quasi-transparente, on retrouve le modèle des gentrifieurs au capital culturel élevé et aux marges de manœuvres financières plus faibles. Ainsi, la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine de Roubaix définit le projet « habitat » de la manière suivante :

« *Le projet Habitat au cœur du PRU :*

- le développement **d'une attractivité résidentielle** à Roubaix pour des **populations nouvelles** séduites par **le patrimoine** et **l'offre culturelle** et la fidélisation des classes moyennes naissantes. (…)
- Réurbaniser les friches bien situées proches du centre-ville pour y **attirer des ménages** en recherche de **« qualité de vie urbaine »** et **consommateurs de l'offre culturelle**, qui renforceront durablement la chalandise des commerces du centre ;
- Renforcer **l'attractivité** des territoires d'appui du PRU pour **une population nouvelle** et améliorer les conditions de logement de la population existante. (…) » (ANRU, 2007b, p.20)

Ainsi, dans ces trois exemples, il y a de manière euphémisée ou affirmée une légitimation du processus de gentrification par colonisation des quartiers populaires dans un objectif de mixité sociale.

Cependant, cette euphémisation des cibles de ménages à attirer pose question. Face à l'omniprésence du discours sur le marché, il semble que les politiques d'attractivité résidentielle ne sont pas seulement des politiques d'attraction de nouveaux ménages mais aussi d'attraction de nouveaux investissements immobiliers, de capitaux. En effet, l'attractivité résidentielle reste réfléchie avant tout en termes incantatoires. Elle n'est pas réfléchie en termes de politiques à destination des populations (création de nouveaux services,…) mais avant tout en termes de transformation du marché immobilier local. Comme nous venons de le voir, les stratégies adoptées sont porteuses d'un discours extrêmement détaillé sur le marché immobilier. Ce discours trouve aussi sa concrétisation dans les outils utilisés par les collectivités pour mener à bien ces stratégies.

En effet, dans les quartiers anciens de Mulhouse, la stratégie d'attractivité résidentielle repose sur le développement de logements dont les prix de sorties au mètre carré sont supérieurs au marché local. Les logements labellisés environnementalement sont un moyen de renforcer l'attrait de l'investissement locatif en permettant d'atteindre le seuil de défiscalisation « Malraux ». A titre d'anecdote pour renforcer cette idée, la Ville de Mulhouse a adressé au moment du lancement du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés un courrier au Ministère du Logement visant à étendre le doublement de la défiscalisation « Malraux » à l'ensemble des Projets de Rénovation Urbaine en quartiers anciens. Il soulignait le rôle essentiel de ce dispositif pour la réussite des projets en quartiers anciens. L'ensemble de la stratégie de la Ville de Mulhouse repose sur l'investissement locatif et met, pour cela, en place un système de subventionnement extrêmement avantageux pour les propriétaires-investisseurs. L'ORI est exclusivement mobilisée autour de cet objectif.

A Saint-Etienne, la même approche se retrouve. Si une approche décroissante a été temporairement adoptée avec une politique de démolition du parc de logements anciens et vacants, cette approche a été avant tout pensée comme un moyen de retendre le marché immobilier local, lui redonner une valeur immobilière propre à attirer de nouveaux les investisseurs. En effet, Saint-Etienne porte un discours extrêmement négatif sur la faiblesse de ces prix immobiliers : il s'agit d'un aspect négatif qu'il faut contrer. Ainsi, en supprimant la vacance, en limitant la concurrence entre parc privé et parc social, il s'agit avant tout de redonner un intérêt à la rente locative. Si la question des loyers de sorties n'est pas abordée à Saint-Etienne, c'est en partie parce qu'au lancement de l'opération, les

prix des loyers conventionnés sociaux étaient déjà quasiment supérieurs aux prix des locations stéphanoises. L'opération est, quelle que soit la cible de loyers, une opération bénéficiaire pour les propriétaires-bailleurs investisseurs. L'optique « travaux » adoptée favorise un niveau d'investissement suffisant pour profiter de la défiscalisation immobilière « Malraux » et être ainsi attractive pour des investisseurs.

Dans ces deux villes où l'action sur le parc locatif privé a été centrale, on constate, au cœur de l'opération, un acteur spécialisé dans la défiscalisation : le Groupe Créquy Finance. C'est l'opérateur qui a acquis la majorité des logements « BBC rénovation » mulhousiens, des logements du Crêt-de-Roch à Saint-Etienne, témoignant de l'orientation de ces opérations en faveur de l'attraction des flux de capitaux.

A Roubaix, la situation est différente concernant le marché immobilier locatif. Il est resté tendu et avec des niveaux de loyers extrêmement élevés. Dans ce cadre, la stratégie pour le parc locatif privé consiste dans son encadrement. Ainsi, la Ville de Roubaix s'est rapidement dotée de programmes d'actions de lutte contre l'insalubrité, contre les marchands de sommeil. Elle a cherché à encadrer strictement les loyers, à faire respecter le caractère conventionné des logements dans le cadre du dispositif de relogement « Parc Privé Conventionné ». C'est en revanche la propriété occupante qui apparaissait comme le cœur de la problématique résidentielle locale. La politique de subventionnement s'est centrée sur cette problématique. Cependant, cette stratégie s'est heurtée aux outils et à l'intérêt public. Si des programmes d'accession-réhabilitation devaient être au départ réalisés, l'insécurité juridique concernant la préemption ou l'expropriation pour la réalisation de projets d'accession est apparue trop importante.

Enfin, dans les trois cas, les études préopérationnelles se sont centrées sur les possibilités de valorisation immobilière des parcs de logements et des observatoires de l'immobilier se sont mis en œuvre, renforçant cette orientation des collectivités locales en faveur du marché immobilier local.

Ainsi, les stratégies d'attractivité résidentielle nous semblent être à la fois des politiques recherchant l'attraction de nouveaux ménages et l'attraction de capitaux immobiliers. On rejoint ainsi la lecture que réalise N. Smith des processus de gentrification (1979a ; 2003) où le processus est défini certes comme un retour en ville des catégories moyennes et supérieures mais aussi un retour des investisseurs immobiliers attirés par un *rent gap*. Cependant, ces stratégies restent problématiques et insatisfaisantes dans le cas de la production nouvelle de logements, « la new-build gentrification », à la fois parce que les investisseurs nationaux restent frileux à venir développer des programmes dans ces territoires mais aussi parce qu'ils sont heurtés de plein fouet par les effets de la crise

immobilière, faisant se concentrer les investissements dans les territoires où les revenus tirés de l'investissement sont les plus sûrs (Nappi-Choulet, 1997).

1.2. Un discours sur la décroissance omniprésent : un discours de justification et de mobilisation pour la recherche de financements étatiques

Si les stratégies urbaines adoptées sont orientées vers la croissance et l'attractivité, elles demeurent fondées sur un discours de la décroissance urbaine. Cet aspect apparaît d'autant plus paradoxal que la décroissance urbaine reste un processus silencieux au niveau national (Fol et Cunningham-Sabot, 2009), tant dans les politiques publiques que dans les discours politiques et médiatiques. Dans ces trois cas, elle a été intensément mobilisée dans les documents fondateurs des projets urbains et des stratégies « habitat ». Ce discours apparaît un présupposé, voire une récurrence dans tous les documents de planification, d'études, de programmation ainsi que dans les conventions de préfiguration, dans les concessions inter-partenariales.

Dans le cadre de notre analyse discursive des documents locaux, il se traduit à travers cinq thématiques bien souvent interdépendantes les unes des autres :

- La première recouvre un ensemble d'évolutions économiques où sont évoquées la désindustrialisation, la tertiarisation mais aussi la mutation des systèmes productifs locaux.
- La seconde concerne les recompositions sociales et spatiales des agglomérations et des quartiers, notamment sous le prisme de l'accentuation des concentrations et de la spécialisation socio-spatiales.
- La troisième thématique est celle de la crise sociale. Elle est avant tout considérée comme des manifestations du processus de décroissance, plus que des causes. Elle s'inscrit cependant dans un récit où les formes qu'elle prend sont abondamment décrites.
- La quatrième concerne les aspects urbains de la crise, que ce soit dans le fonctionnement des marchés immobiliers, dans la forme urbaine des quartiers et des logements, dans la répartition des types de logements. Elle est d'autant plus présente dans les écrits qu'elle vient justifier une action de requalification sous conduite de la puissance publique.
- La cinquième et dernière thématique regroupe les dynamiques exogènes de fragilisations de la ville-centre, notamment la question de l'évasion des catégories moyennes à travers la dynamique de périurbanisation.

Ces thématiques s'articulent et donnent à voir un processus multidimensionnel d'affaiblissement des villes des Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne. Il existe une reconnaissance systématique des effets de la crise économique ou des mutations économiques comme des événements déclencheurs. Dans

la très grande majorité des documents étudiés, la présentation du contexte général rappelle les liens existants entre crise économique, crise sociale et crise urbaine.

Cependant, si ce discours apparaît central dans les documents étudiés, c'est aussi parce qu'il s'agit de justifier pourquoi l'intervention de l'Etat est nécessaire. Ainsi, malgré la description d'un processus multidimensionnel articulé localement, le discours sur le déclin présente nettement une clef d'entrée spatiale, et ce, alors que ces problématiques ne sont que les résultantes du processus d'effondrement économique généralisé des villes. Ce prisme est à voir à la fois comme un objectif de justification du recours à l'Etat et de l'intervention publique massive sur certains quartiers mais aussi comme une nouvelle façon de traiter la question sociale. Si les causes centrales du processus de décroissance urbaine sont reconnues comme économiques et sociales, on constate que les collectivités tendent à faire une très large place aux dimensions urbaines de la crise qui les frappe. L'utilisation du cercle vicieux, dans les mots et les images, vient avant tout expliquer des processus urbains de fragilisation. Ainsi, les acteurs réalisant le diagnostic de préfiguration à la création de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne décrivent en ces termes la « paupérisation du centre-ville » :

« Là [en parlant du centre], les dérives sociales et urbaines s'y développent et l'investissement privé marque le pas. Ces quartiers entrent dès lors dans une spirale négative où s'enchaîne le processus de paupérisation. Des niveaux de loyer très bas, qui ne permettent pas aux propriétaires privés de réaliser des travaux de maintien en bon état de leur patrimoine, d'où l'accumulation de logements inconfortables ou dégradés, d'où un accroissement de la vacance, d'où une perte économique du quartier et la fermeture des commerces, d'où la liquidation des biens à des prix si bas qu'une partie de la population à faibles revenus n'hésite pas à acheter plutôt que de rester locataire dans le parc HLM, phénomène qui engendre des effets de fragilité accrue dans ces copropriétés du centre-ville. » (Pollet et al., 2004, p. 24).

Dans cet exemple, malgré la volonté de présenter le processus de paupérisation du centre, la crise sociale et ses causes sont absentes. Les seules mentions des habitants sont celles des ménages modestes pouvant accéder à la propriété. Les catégories spatiales tiennent le premier plan : habitat, loyers, quartiers,…

Ainsi, la clef d'entrée spatiale sert de justification à agir sur les quartiers anciens par le prisme de l'habitat, d'autant que l'action en quartiers anciens, par la potentielle remise en cause des droits de propriétés qu'elle implique, présente d'importants risques juridiques. La description des logiques de marché, de dégradation des parcs de logements permet d'insister sur le fait que sans intervention

publique dans le domaine de l'habitat, les quartiers s'inscriraient dans une spirale négative de dévalorisation propre à fragiliser l'ensemble des villes.

Cependant, cette clef d'entrée spatiale, dans le cadre de la « Politique de la Ville », sert aussi à justifier un recours à l'Etat. En effet, l'intervention de l'Etat se fonde sur une logique de déconcentration et de réduction des écarts sociaux avec le reste des autres territoires (Epstein, 2005b). La « Politique de la Ville » et les interventions urbaines « sont construites sur un déni des ressorts structurels de la pauvreté » (Tissot, 2005, p.6) et s'inscrivent dans un débat grandissant sur les effets de quartiers dans les problèmes sociaux (Bacqué et Fol, 2007). La « Politique de la Ville » est, en elle-même, construite comme un problème spatial comme le démontre S. Tissot (2007) à travers le processus de construction statistique et savante des Zones Urbaines Sensibles (ZUS).

Dans ce cadre, le discours sur la décroissance urbaine et sa clef d'entrée spatiale sont à lire aussi comme un moyen de maximiser les subventions dans le cadre de l'action de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui module ses aides en fonction de critères de pauvreté et de recettes fiscales des collectivités.

Ainsi, malgré le poids de la désindustrialisation des territoires, les documents de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne mettent en avant la ségrégation socio-spatiale et les désordres urbains. En effet, toutes trois problématisent la question sociale de l'habitat ancien selon des vocables et des expressions communes : la concentration de populations fragiles dans des territoires spécifiques et le renforcement des différenciations sociales. Cette question spatiale devient progressivement dominante par rapport aux questions de chômage, de pauvreté. Les dossiers des Grands Projets de Ville exposent ainsi leur justification pour agir sur les quartiers anciens :

- « Parmi les territoires où les processus de déqualification sont à l'œuvre, les quartiers anciens populaires de Mulhouse occupent le premier tant par leur dimension que par la gravité et l'accumulation des difficultés sociales et urbaines qui présentent ici un caractère particulièrement aigu » (Ville de Mulhouse, 2001, p.6)
- « Les écarts sociaux concernent d'abord les villes centres et les quartiers anciens d'agglomération (…). Ce diagnostic traduit une spécificité de l'agglomération de Lille Métropole : les villes anciennes qui ont porté le développement industriel du XIXème siècle, sont celles qui sont le plus en crise au plan urbain (friches, habitat insalubre ou ancien en mauvais état) et au plan social (concentration de personnes et de familles défavorisées). » (Lille Métropole Communauté Urbaine, 2000, p. 30)
- « La ville de Saint-Etienne concentre les problématiques d'agglomérations développées ci-dessous : la segmentation sociale du territoire (…) » (Ville de Saint-Etienne, 2001, p. 18)

Au-delà de ce prisme de segmentation sociale, on constate une réelle pathologie spatiale des quartiers, vus comme repoussoirs. Les catégories spatiales sont présentées comme jouant un rôle déterminant dans le processus de spécialisation socio-spatiale. Les quartiers anciens et leur parc de logement apparaissent dotés de nombreux maux :

- à Mulhouse, les logements des quartiers anciens « accusent un fort retard en matière de confort et d'équipements de base, qui, conjugué à la médiocrité de l'environnement proche et (très souvent) au manque d'entretien des immeubles, spécialise les quartiers dans l'accueil des populations les plus pauvres et de communautés étrangères (…). Le caractère privé du parc de logements (pour la plupart loués) et le morcellement de la propriété compliquent par ailleurs tout effort d'amélioration d'envergure de l'habitat. Tout cela entretient la spirale vers le délaissement, le repli et la ghettoïsation. Autrement dit, la ségrégation spatiale, la ville à deux vitesses sont ici, selon les quartiers, réalité ou perspective proche » (Ville de Mulhouse, 2001, p. 7)
- à Roubaix, « la forme urbaine contribue à l'isolement des habitants et tout particulièrement aux plus fragiles d'entre eux. » « L'habitat privé d'avant 1948 est encore très présent. Il se compose essentiellement de maisons de médiocre qualité, en parcellaire étroit et laniéré (…). Ce parc privé joue de ce fait un rôle de « logement très social de fait » pour les exclus du parc social traditionnel. » (Ville de Roubaix, 2007, p. 10-11)
- à Saint-Etienne, le quartier du Crêt-de-Roc est marqué par « la dégradation rapide des conditions d'habitat et l'apparition de taudis a fait progressivement fuir les familles qui avaient les moyens de s'installer ailleurs et fait apparaître une population paupérisée, notamment d'origine maghrébine et turque. » (Ville de Saint-Etienne, 2001, p. 54)

Ces différentes citations témoignent du poids de la problématisation spatiale de la question sociale. Les liens sont constants entre une forme urbaine et une forme sociale, décrivant une spirale auto-entretenue de causes et d'effets. Les pathologies spatiales semblent parfois devenir la cause des problématiques sociales. Ce n'est parfois plus la crise économique qui explique la concentration socio-spatiale mais une forme urbaine et un parc de logements déqualifiés. L'ensemble de ces discours tend à donner une vision misérabiliste des territoires et des populations, les rendant, conjointement, irréductiblement différents du reste de la ville et de la population.

En somme, il semble que ces discours de la décroissance urbaine offrent un double visage. Les collectivités locales reconnaissent l'existence d'un processus structurel et multidimensionnel d'affaiblissement de leur territoire comme en témoignent la diversité des thématiques abordées et la récurrence, quel que soit le document, du discours. Cependant, on constate un net marquage en

faveur d'un prisme spatial. L'utilisation de ce prisme spatial est à lire comme un moyen, pour les collectivités locales, de répondre aux lectures et aux enjeux spatiaux de la « Politique de la Ville » dont le processus d'institutionnalisation et de construction de ses objectifs s'est fait par le développement d'indicateurs d'inégalités territoriales et de mesures d'écarts socio-spatiaux. Dans ce cadre, la production de ce discours apparaît comme une justification du recours à l'Etat.

En somme, les villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne développent des politiques publiques fondées sur la croissance, marquées par l'entrepreneurialisme. Certes, elles développent un discours décroissant et donnent à voir un processus multidimensionnel de fragilisation économique, social et urbain. Cependant, la production de ce discours s'inscrit dans une recherche de recours à l'Etat dont les interventions sont justifiées au regard du cumul de difficultés économiques et sociales et dont la clef de lecture des difficultés sociales est spatiale. Au regard de la permanence de politiques de croissance, les stratégies d'attractivité résidentielle entreprises par les villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne s'apparentent à des stratégies de gentrification. Appuyées sur un corpus d'outils transparents, similaires et faisant référence à des politiques anciennes, les stratégies cherchent à attirer de nouvelles populations dans le cadre de politiques de mixité par le haut. Les cibles restent euphémisées à travers de nombreux détours. Liée à la mixité sociale, l'attractivité est avant tout une politique de diversification sociale. Cependant, la cible des ménages à attirer reste euphémisée, voire non définie. Ce flou concernant les cibles de l'attractivité résidentielle est contrebalancé par un discours extrêmement détaillé sur le marché immobilier, le rôle de l'investissement locatif. Cet aspect nous amène à penser que les politiques d'attractivité résidentielle sont autant des politiques d'attraction de nouvelles populations que d'attraction de nouveaux investissements immobiliers. Ce constat est renforcé par les analyses détaillées des outils et de leur fonctionnement, révélant une orientation très forte en faveur de la rente locative, la croissance des prix de l'immobilier. En cela, les stratégies d'attractivité résidentielle s'inscrivent dans les stratégies de gentrification, stratégies centrales des villes occidentales depuis le milieu des années 1990. Elles témoignent d'un modèle de politiques publiques françaises de gentrification articulées sur des outils similaires et des discours concordants (document 21).

2. Les coalitions subventionnées : une gouvernance locale publique contrainte ?

Nous venons de montrer précédemment que les stratégies adoptées se développaient selon des axes relativement transparents et que le discours de la décroissance urbaine pouvait se lire comme un moyen de recourir à l'Etat. Ce constat est étroitement lié aux modes de gouvernance des politiques étudiées que nous avons mis en exergue. En effet, les stratégies d'attractivité résidentielle entreprises par les Villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne s'effectuent clairement dans le cadre

d'une coalition subventionnée, même si d'autres axes politiques peuvent être plus ouverts aux acteurs privés.

Au cœur des stratégies d'attractivité résidentielle se trouve une vaste coalition subventionnée organisée autour de « la Politique de la Ville ». Huit grands types d'acteurs ont été identifiés : l'Etat, ses représentants locaux et ses opérateurs, les collectivités locales, les bailleurs sociaux, l'acteur de l'aménagement local, bien souvent une société d'économie mixte, les promoteurs-constructeurs et les habitants (propriétaires, relogés, habitants). Au sein des projets de rénovation urbaine étudiés, les acteurs publics ou para-publics dominent en nombre et en investissement sur ces projets, d'autant que les acteurs privés sont rarement intégrés directement dans la gouvernance. Ils n'interviennent qu'en dernier ressort pour acheter les lots ou les logements réhabilités. Ils ne peuvent ni influer sur les objectifs, ni sur la conduite du projet.

La constitution de cette coalition subventionnée tient aux faibles marges de manœuvres financières des collectivités. Les collectivités ont eu recours aux dispositifs de « la Politique de la Ville », d'abord en Grand Projet de Ville puis en Projet de Rénovation Urbaine. Cet engagement a été sources de contraintes.

Les collectivités ont cherché à se conformer aux objectifs poursuivis par ces dispositifs, d'autant plus que leur obtention passait par une logique d'appel à projet. Cette recherche de subventions a créé une dépendance aux orientations politiques nationales. Chacune des collectivités a dû adapter plus ou moins fortement sa stratégie urbaine pour réussir le passage du Grand Projet de Ville au Projet de Rénovation Urbaine. On a constaté une véritable rupture temporelle dans l'organisation de la gouvernance et dans l'agenda urbain au moment de bascule entre les deux dispositifs. Des axes programmatiques ont dû être infléchis et la gouvernance parfois repensée. C'est le cas de la stratégie de réduction de la vacance à Saint-Etienne, au profit d'une reconstitution de l'offre démolie dans le parc social. Ce sont les cas des interventions exclusives en quartiers anciens à Mulhouse et Roubaix. La poursuite d'objectifs édictés nationalement peut s'avérer problématique pour ces territoires comme l'illustre le cas de la stratégie de diversification de l'habitat fondée sur la production de logements neufs. Cette optique nationale de transformation urbaine des quartiers en difficultés a montré son inadaptation dans le cas de ces territoires décroissants. Dans les trois villes, la commercialisation des programmes de diversification de l'habitat sont difficiles, voire a échoué comme à Roubaix et Mulhouse. Il n'y a pas eu sur cet axe programmatique de négociation, d'adaptation des dogmes d'intervention de l'ANRU dans ces territoires. En cela, il y a bien une dépendance des collectivités aux orientations des politiques nationales, venant fragiliser l'inscription dans le temps des stratégies urbaines locales, faisant peser des risques quant à l'adaptation des

outils nationaux aux contextes locaux, confirmant ainsi les analyses effectuées par le groupe Shrink Smart à propos des modes de gouvernance dans les villes décroissantes (2011).

Au-delà de contraintes programmatiques, les coalitions subventionnées sont aussi sources de contraintes opérationnelles. En effet, sous leurs formes actuelles, les systèmes de gouvernance s'organisent d'abord selon des liens financiers. Ces liens financiers sont organisés à travers plusieurs documents : la Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine, les conventions de délégation des aides à la pierre, les concessions d'OPAH-RU et les concessions d'aménagement. Ces documents présentent tous un volet opérationnel, stratégique et un volet financier, donnant à voir le rôle de chacun des signataires. Le document central est aujourd'hui la convention financière du projet de rénovation urbaine parce qu'elle organise le financement de l'Etat, les règles de subventions, la participation des autres collectivités au regard d'un programme contractualisé. Le respect des engagements pris dans ce document devient fondamental dans la conduite opérationnelle du projet. Face à la faiblesse des marges de manœuvres financières des collectivités locales, l'obtention réelle du financement est la condition *sine qua non* sans laquelle la stratégie et le projet ne pourraient être entrepris. Cependant, le versement des participations de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine n'est pas automatique. Il est étroitement encadré et conditionné au strict respect des engagements programmatiques et temporels de l'ensemble des acteurs. En cas de non-respect, les collectivités font face à des risques financiers accrus. Ainsi, selon le Règlement général et financier de l'ANRU, le non-respect des engagements de la convention peut provoquer :

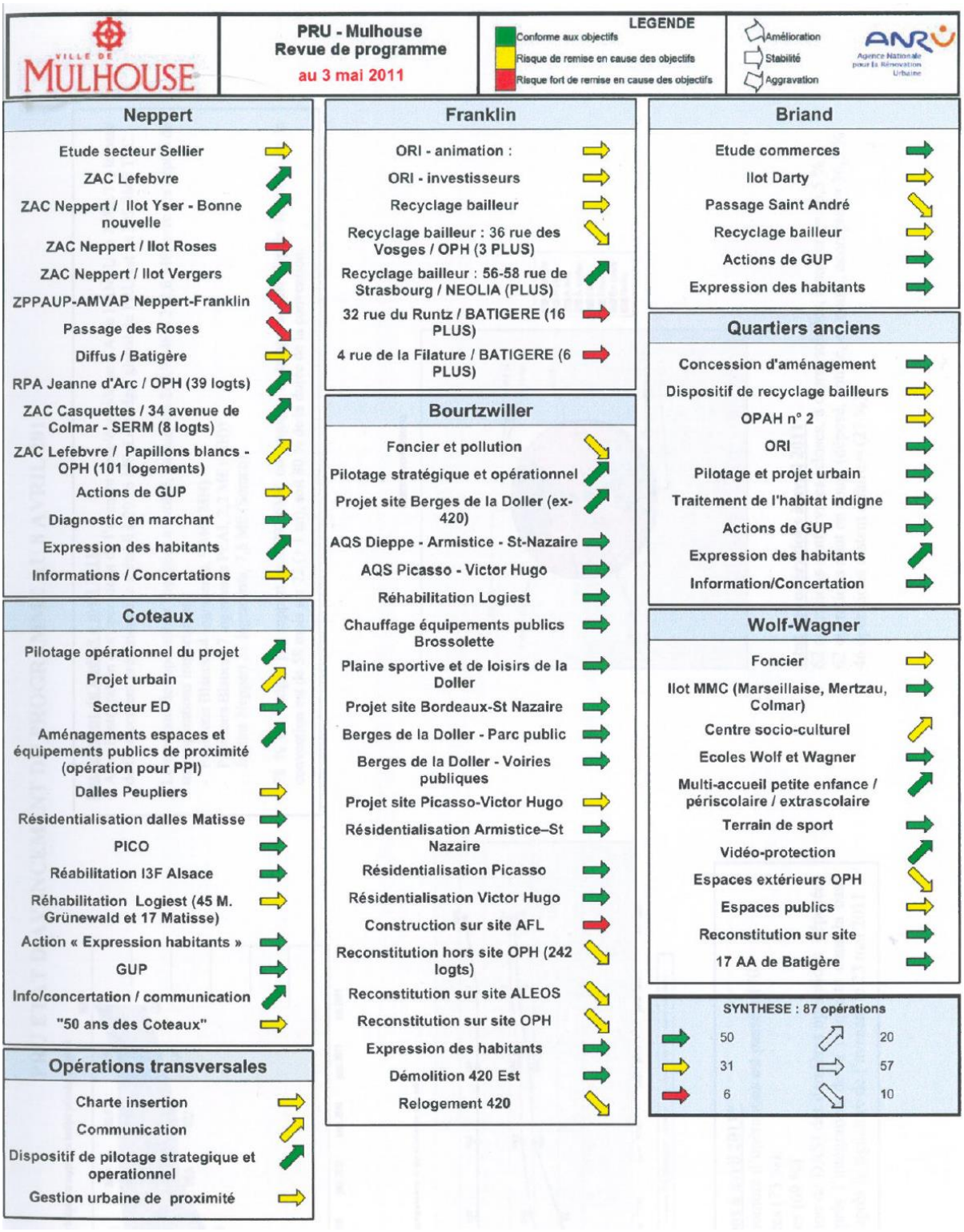
- « la requalification du taux de subvention prévu dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention pluriannuelle. » (ANRU, 2007a, p. 28).

Ces risques financiers sont d'autant plus importants que les autres collectivités partenaires du projet conditionnent leur participation aux subventions accordées par l'ANRU. Par exemple, la Région Nord-Pas-de-Calais intervient dans le projet de rénovation urbaine de Roubaix selon la clef de répartition suivante : pour 1€ de subventions Etat et 1€ de subventions Ville ou intercommunalité, la Région met un 1€ de subventions. Si un des partenaires ne respecte pas cet engagement, son désengagement

entraîne celui de la Région. Un désengagement de l'Etat sur un des volets du projet peut avoir des conséquences néfastes pour l'ensemble de l'opération, venant réduire en cascade les participations des autres collectivités.

Dans ce cadre, le management stratégique et opérationnel du projet devient bureaucratique. Le projet n'est plus une démarche itérative, se recomposant en cours d'opération face à un environnement changeant, mais une démarche opérationnelle entièrement tournée sur l'avancement calendaire et la mise en œuvre du programme mettant sous tension l'ensemble des acteurs partenaires. Cet aspect nous est apparu particulièrement flagrant dans les documents des Revues de projet annuelles. Ces revues de projets consistent en une évaluation annuelle, par l'Etat central appuyées par des bureaux d'études et ses représentants locaux, de l'avancement programmatique et calendaire du projet (document 22).

Document 22 : Extrait de la revue de projet 2011 du Projet de Rénovation Urbaine de Mulhouse



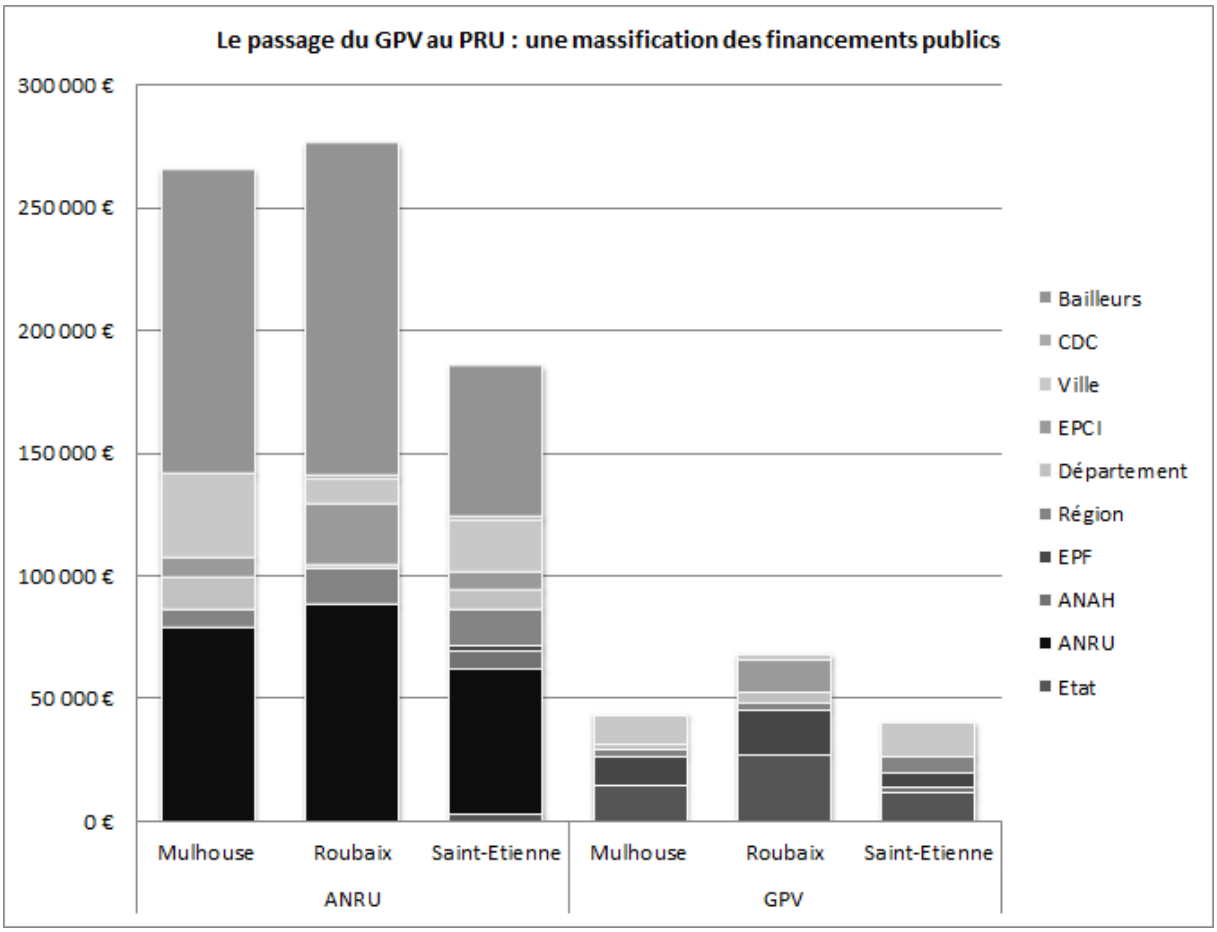
Ville de Mulhouse, 2011, Revue de projet 2011 du Projet de Rénovation Urbaine de Mulhouse, p.2

Ce document, présenté lors du Comité de pilotage du Projet de Rénovation Urbaine, résume l'avancement du projet. Les objectifs stratégiques ne sont pas abordés. Seules les opérations sont mentionnées en fonction de leur avancée par rapport à un planning. A cet égard, il nous semble que

certaines missions souffrent particulièrement de cette logique. C'est le cas par exemple du relogement se situant à l'interface d'une logique opérationnelle (il faut libérer les logements pour les démolir, les réhabiliter) et d'un projet social (il faut offrir le meilleur logement aux locataires). Face à l'impératif calendaire, le relogement devient progressivement dans les quartiers anciens une contrainte et non un projet social qu'il faut encadrer afin de réussir l'opération d'aménagement. Ainsi, l'objectif de relogement en Ville de Mulhouse consiste à « faciliter le déménagement des occupants pour permettre l'aboutissement des opérations de renouvellement urbain prévues dans le cadre du PRU » (Ville de Mulhouse, 2010, p. 4). A Saint-Etienne, le relogement devient « une exigence opérationnelle » nécessitant de « régler les situations d'urgence », « d'accélérer les livraisons », « de persévérer dans le travail inter-bailleur et la dynamique générale de relogement » (Ville de Saint-Etienne, 2008, p.41).

Cependant, si le recours à l'Etat apparaît comme sources de contraintes programmatiques et opérationnelles, heurtant le processus de construction des stratégies urbaines des collectivités, il reste le moyen par lequel les collectivités locales ont réussi à financer leurs projets. La faiblesse financière des collectivités aurait rendu impossible la réalisation de tels programmes de renouvellement urbain. En cela, la présence de l'Etat et d'acteurs publics nombreux a permis aux villes étudiées de se lancer dans des programmes de grande ampleur sur une période concentrée. En outre, dans les trois cas, cette poursuite et cette inscription dans les objectifs poursuivis par l'Etat ont permis une massification de l'intervention financière de l'Etat ainsi qu'une démultiplication de l'action publique. Elle témoigne aussi d'une logique d'opportunité pour les collectivités (fig. 87).

Figure 93 : La démultiplication des financements dans le cadre du passage du GPV à au PRU



Source : Y. MIOT, 2012

Au-delà, l'existence de contraintes n'est pas systématique, ni univoque. Des marges de manœuvres existent. Les collectivités locales continuent à jouer un rôle central dans le développement de leurs stratégies. Il ne s'agit pas d'un strict « gouverner à distance » des territoires où les collectivités seraient réduites, dans le cadre de la logique de l'appel à projet, à respecter les orientations politiques nationales et à ne choisir que les sites d'interventions (Epstein, 2005a). L'analyse détaillée que nous avons produite des stratégies d'attractivité résidentielle témoigne, dans le parc ancien, de trois optiques d'interventions différentes, voire opposées. L'une centre son action sur la production de statuts d'occupation intermédiaire en locatif privé, l'autre sur le développement de la propriété occupante à destination de ménages moyens, la dernière sur la réalisation de travaux qualifiants. La stratégie mulhousienne déroge même aux règles de l'Agence Nationale de l'Habitat qui veut que les loyers conventionnés soient toujours inférieurs aux marchés immobiliers locaux. Enfin, ces stratégies d'intervention dans le cadre de la « Politique de la Ville » ne sont qu'un volet parmi d'autres d'un ensemble d'actions très diversifiées, même si elles présentent une même orientation en faveur de la gentrification.

Ainsi, la présence de coalitions subventionnées est évidente dans nos territoires. Chacune des collectivités s'engage dans la « Politique de la Ville », politique nationale de corrections des inégalités territoriales. Les systèmes de gouvernance sont dominés par des acteurs publics, les acteurs privés n'intervenant pas directement au cœur des processus décisionnels. Cette coalition subventionnée est sources de contraintes, à la fois programmatiques et opérationnelles. Elle créé une dépendance aux orientations politiques nationales. Elle provoque une gestion bureaucratique des projets. Cependant, elle représente une opportunité pour les territoires décroissants. Il s'agit d'une source essentielle de financements pour des collectivités aux marges de manœuvres financières réduites, voire très contraintes, leur permettant d'intervenir de façon démultipliée dans les territoires. Enfin, les contraintes sont ambivalentes. Si certains axes des projets sont centraux, inamovibles, ils demeurent sujets à interprétations. Les collectivités locales jouent un rôle essentiel dans l'organisation des politiques publiques locales et ne sont pas dépossédées par l'Etat et son mode d'intervention dans le cadre de « la Politique de la Ville ».

3. Des stratégies mises en échec : les impensés de l'attractivité résidentielle

Concernant la tentative de mesure des effets des stratégies d'attractivité résidentielle, le constat issu de nos analyses dresse le portrait de stratégies aux effets urbains en-demi teintes mais échouant d'un point de vue social. En termes urbains, les stratégies centrées sur le parc ancien ont permis la réduction ou la limitation de la vacance et la limitation de l'inconfort, hormis dans le cas du quartier du Pile à Roubaix. Elles ont en cela atteint leurs objectifs, même si quantitativement les cibles ne sont pas atteintes et que certaines dimensions qualitatives peuvent être questionnées, notamment au regard de très faibles montants de réhabilitation dans des parcs pourtant très dégradés. Les stratégies centrées sur la production neuve et l'aménagement apparaissent partiellement mises en échec à Saint-Etienne, et en échec complet à Mulhouse et à Roubaix. Dans les quartiers étudiés, seule l'offre sociale est produite, l'offre en promotion privée étant gelée ou abandonnée. En termes sociaux, les stratégies ont provoqué des effets différenciés. Des ébauches de processus de gentrification ont été révélées se juxtaposant à des quartiers sans mutation et des quartiers en voie de paupérisation. Dans les trois cas, dans des intensités différentes, les inégalités ont progressé. Nous souhaitons revenir sur ces constats en tentant de dresser quelques pistes d'analyse. En effet, nous souhaitons esquisser des pistes de réflexions quant à la pertinence de l'aménagement de croissance dans le traitement de la décroissance urbaine (3.1.) et du ciblage en faveur des classes moyennes et supérieures dans ces territoires populaires (3.2.).

3.1. Echec partiel des stratégies de croissance dans les territoires en décroissance : la décroissance intelligente comme solution ?

Les stratégies d'attractivité résidentielle entreprises reposent sur le retour à la croissance. L'ensemble des projets d'aménagement se fonde sur une densification de la ville existante, une production de logements excédant les démolitions, et ce alors que les marchés immobiliers locaux sont déprimés et parfois en cours de détente. Elles se fondent sur la création de valeurs foncières, passant par un investissement financier conséquent dans des actions d'aménagement (percement de voiries, maîtrise foncière,…). Cependant, les lots à urbaniser ne trouvent pas preneur. Cette non-commercialisation provoque des risques financiers accrus pour des collectivités dont les budgets sont très contraints. Elles investissent dans des ouvrages dans l'attente d'éventuelles recettes de commercialisation, creusant les déficits d'opération pour les aménageurs et en dernier ressort pour les collectivités qui en sont actionnaires majoritaires ou uniques.

Au-delà, cette logique d'aménagement tend à renforcer la dégradation urbaine avec une multiplication de friches qui matérialisent la décroissance urbaine dans le tissu urbain. Ces espaces en attente d'aménagement sont sources de désordres urbains : s'y localisent des trafics, des squats ainsi qu'une petite délinquance dans des espaces devenus sans usages. Ainsi, dans le quartier du Trichon, le vaste espace dévolu à la production de logements privés est devenu le support de petits trafics de drogues, d'autant plus faciles qu'ils demeurent à l'abri des regards. A Mulhouse et à Saint-Etienne, certaines des maisons vacantes deviennent des lieux de squats[17]. A Roubaix, elles sont incendiées ou vandalisées[18].

[17] http://www.lalsace.fr/actualite/2010/01/09/mulhouse-echanges-electriques-pour-une-coupure-de-courant
[18] http://www.lavoixdunord.fr/region/roubaix-un-incendie-touche-quatre-maisons-ce-dimanche-matin-ia24b0n628064

Figure 94 : Maison murée et squattée dans le quartier Beaubrun à Saint-Etienne

Source : Y. MIOT, 2012

Dès lors, face à une mise en échec des politiques d'aménagement fondées sur la croissance, la question de l'acceptation et de l'accompagnement « intelligent » de la décroissance peut se poser. En effet, dans les études de cas internationales, nous avons vu que des stratégies de « décroissance intelligente » pouvaient être mises en place. Les stratégies de « décroissance intelligente » ne visent plus à retrouver la croissance mais à redimensionner la ville dans une meilleure économie de leur territoire. Il ne s'agit plus de lutter contre le processus de décroissance urbaine mais de l'accompagner, d'en limiter les effets les plus problématiques et négatifs. La démolition des logements vacants devient le support pour le développement d'initiatives en faveur du développement durable et de l'écologie. Sont ainsi créés de nouveaux jardins et favorisé le développement d'une économie verte fondée sur le circuit court (Schatz, 2008).Cependant, ces stratégies sont incertaines comme le démontre T. Wiechmann à travers le cas de Dresde où les prévisions démographiques, décroissantes ou croissantes se trouvent constamment mises en échec (Wiechmann, 2008). Elles restent des stratégies de « niches », financièrement lourdes et conditionnées à l'existence de politiques nationales (Baron et al., 2010).

Au-delà, d'autres types de politiques décroissantes peuvent être mises en œuvre, centrées sur la réponse aux besoins des populations. Par exemple, les bailleurs sociaux leipzigois se sont engagés dans le développement de nouveaux services à la population (Florentin, 2009), permettant un retour progressif à l'attractivité. Il s'agit de favoriser l'ancrage des populations et l'attraction de nouvelles

populations. Ces services, tels que le déménagement gratuit, la création de lieux de sociabilité, sont développés en faisant appel à une forte implication des habitants. Cette politique, dans le cas de la coopérative d'habitat Kontakt, a permis de limiter la vacance, de rééquilibrer les comptes du bailleur mais aussi de créer un très fort attachement au quartier et au bailleur. Les habitants de cette coopérative d'habitat développent un discours communautaire et de forte identification au quartier (Florentin, 2011). Dans un autre contexte, les services à la population permettent aussi de créer un processus d'attractivité. C'est le cas par exemple de l'arrondissement de Marzahn-Hellersdorf dans l'est berlinois (Meyfroidt, 2011). Cet arrondissement, composé de nombreux grands ensembles construits à l'époque socialiste, connaît une forte précarisation de sa population ainsi qu'une baisse rapide de sa population. L'arrondissement s'est engagé dans le programme *Stadtumbau Ost*, en démolissant une large part de son parc de logements et des équipements publics non utilisés. Cependant, dans cet arrondissement, si des équipements ont été démolis, une partie des fonds a été utilisée pour créer des maisons de quartiers, pour augmenter le nombre de places en crèches. Dans les parties de l'arrondissement les mieux dotées en équipements « petite enfance », de nouvelles familles se sont installées, à tel point que de nouveaux équipements doivent être construits et que la population scolaire augmente de nouveau. L'offre, abondante et de qualité a permis de limiter certains processus de la décroissance démographique.

Ainsi, si les politiques d'aménagement apparaissent nécessaires pour réduire les effets les plus apparents de la décroissance urbaine, la question de leur orientation en faveur de la croissance, de la construction nouvelle peut être posée parce qu'elle se fonde sur des orientations trop optimistes, souvent mises en échec. Des démarches s'appuyant sur la décroissance urbaine peuvent être envisagées, permettant le développement de nouveaux espaces verts, de nouveaux usages écologiques mais aussi en permettant le développement de nouveaux services à la population propres à retenir la population locale, à l'ancrer, mais aussi à en attirer une nouvelle.

3.2. Les stratégies de captation des ménages moyens dans les territoires populaires : les impensés des liens avec l'emploi et des possibilités de mixité endogène

Si les stratégies de développement de services à la population locale permettent de freiner le processus de décroissance démographique en favorisant l'ancrage et l'attachement aux lieux, il reste à savoir pourquoi cette question de l'ancrage de la population locale n'est peu ou pas abordée dans les stratégies d'attractivité et dans quelle mesure elle pourrait limiter les mises en échec des stratégie d'un point de vue social. En effet, les stratégies d'attractivité résidentielle se construisent avant tout sur la volonté de capter des ménages moyens. Cependant, la question de stratégies en faveur des catégories populaires apparaît en retrait et ce, alors que ce volet pourrait être primordiale dans ces territoires de tradition industrielle.

Dans le cadre de la « Politique de la Ville », les politiques publiques à destination des ménages populaires ne sont pas absentes mais elles sont construites sur une absence de prise en considération des mouvements d'ascension sociale des ménages populaires. En effet, elles cherchent à limiter leur ancrage résidentiel et à développer leur mobilité résidentielle à travers les processus de relogements (Lelévrier, 2010). Il s'agit d'éviter la concentration des ménages modestes dans certains quartiers. Cet ancrage et cette concentration sont présentés comme porteurs d'effets de quartiers négatifs pour les populations (Bacqué et Fol, 2007). Ils seraient porteurs de repli sur soi, de repli identitaire, limitant la capacité d'intégration des ménages. Leur déménagement dans des quartiers plus mixtes socialement aurait des effets bénéfiques pour ces populations qui pourraient créer de nouveaux réseaux sociaux et fréquenter des établissements scolaires plus mixtes. Dans nos territoires, ces politiques de dispersion, de déconcentration des catégories populaires ont été mises en œuvre dans les sites d'intervention de grands ensembles de logements sociaux mais aussi dans les processus de relogements des logements acquis par les collectivités. Elles fondent une large part de l'intervention roubaisienne en quartiers anciens dans le sens où le projet de rénovation urbaine consiste en la démolition d'un grand ensemble pour reconstruire des ensembles résidentiels mixtes à l'échelle des quartiers anciens.

Cependant, tant les politiques de diversification sociale par l'apport de nouvelles populations que les politiques de déconcentration des ménages modestes ignorent les possibilités de mixité « endogène » et les logiques ascendantes des ménages populaires. L'analyse des mobilités résidentielles sortantes des villes-centres de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne a pourtant fait apparaître des déséquilibres migratoires structurels liés aux catégories populaires. Dans les trois territoires, en valeur absolue, les ouvriers constituent la population où le solde migratoire est le plus déséquilibré. Entre les villes-centres et les territoires d'échelle supra-locale, les mobilités *potentiellement* professionnelles interrégionales sont centrales pour expliquer les déséquilibres du solde migratoire. Entre 2003 et 2008, le solde migratoire concernant ce type de mobilités résidentielles s'est établi à -2780 personnes à Mulhouse, - 1840 à Roubaix et -1900 à Saint-Etienne. Si les catégories supérieures ont été relativement les plus nombreuses à effectuer ce parcours résidentiel par rapport à ce qu'elle représente dans la population active, il demeure que les catégories populaires sont, en valeur absolue, les plus nombreuses. Elles représentent entre 37% et 57% de l'ensemble des mobilités sortantes *potentiellement* professionnelles.

Au sein de ces agglomérations, les mobilités résidentielles *potentiellement* d'accession ont joué un rôle majeur dans l'explication des soldes migratoires négatifs constatés dans les trois communes. Sur la période 2003-2008, le solde migratoire concernant ce type de mobilités résidentielles s'établit à -3700 personnes à Mulhouse, -2940 personnes à Roubaix et -3150 personnes à Saint-Etienne. Ces

mouvements expliquent ainsi entre 75% et 83% du solde migratoire négatif de ces territoires. Les catégories supérieures sont certes proportionnellement plus nombreuses à engager ce parcours (par rapport à leur poids dans la population totale). A plus de 75%, leur parcours résidentiel est mû par l'accession à la propriété. Il semble donc assez logique que les stratégies municipales d'attractivité cherchent à les retenir. Cependant, en valeur absolue, les catégories populaires, ouvriers et employés, sont de très loin les premières à s'engager dans un parcours résidentiel d'accession. Ainsi, les ouvriers demeurent la catégorie sociale quittant le plus massivement les villes-centres : ils représentent entre 35% et 42% des sortants, soit des poids équivalents à leur représentation dans les trois villes. Leur parcours résidentiel est lié l'accession à la propriété puisqu'entre 43% et 55% d'entre eux réalisent un parcours d'accession à l'extérieur de la ville-centre. Ces flux d'accession à la propriété de catégories ouvrières représentent plus de 20% des flux de sorties au cours de la période.

Dans les deux cas, les flux sortants des ménages populaires constituent un point aveugle des politiques publiques alors qu'ils sont centraux dans l'explication des déséquilibres démographiques des villes. En effet, les catégories populaires ne sont en rien visées par les politiques d'attractivité et elles semblent absentes des discours justifiant la rénovation urbaine comme des stratégies de peuplement mises en place par les communes. Les politiques publiques d'attractivité semblent ainsi ignorer la dimension stratégique de ces mobilités sortantes des classes populaires, dont l'enjeu est pourtant crucial dans une perspective de promotion sociale et résidentielle des ménages et de développement d'une mixité sociale. La construction de ce point aveugle des politiques publiques témoigne de l'invisibilisation des mouvements d'ascension sociale des catégories populaires (Pan Ké Shon, 2009) et d'une représentation de leurs parcours résidentiels et sociaux réduite à la seule image d'une assignation à résidence. Ainsi, pour toutes les PCS, être en ménage, sortir de la précarité semblent être les deux déterminants majeurs pour réaliser un parcours d'accession à la propriété. Même pour les PCS populaires, des mobilités résidentielles interrégionales se développent, venant contrecarrer le discours dominant sur l'existence de flux interrégionaux exclusivement dominés par les PCS supérieures (Collet et al., 2011a ; 2011b).

Ces éléments forment des points essentiels au regard des politiques de rénovation urbaine et des politiques à destination des Zones Urbaines Sensibles à mener au niveau local. L'apparente concentration des populations précaires et modestes dans des quartiers et des parcs de logements peut s'expliquer par le blocage résidentiel temporaire des ménages populaires en raison des difficultés d'accès à l'emploi. Ainsi, l'action sur le parc de logements ne peut être déconnectée d'une action en faveur de l'emploi, de l'insertion, de la formation et du développement économique des territoires remettant en cause la logique urbaine prééminente de l'ANRU. Le développement de

politiques de développement économique et de formation, en développant l'emploi industriel ou l'emploi employé, pourrait permettre de réduire le chômage structurel des catégories populaires, de réduire la pauvreté, de bloquer le processus de précarisation croissant des territoires et des populations. Certes, ces stratégies peuvent s'apparenter à des vœux pieux, notamment dans un cadre globalisé et face un processus de désindustrialisation progressif mais elles apparaissent nécessaire pour éviter une marginalisation croissante des catégories populaires dans les territoires urbains.

En outre, face aux stratégies de mise en œuvre de la mixité sociale fondées sur la captation des ménages aisés, on remarque que la promotion résidentielle des classes populaires est une réalité. Au regard de l'importance des flux de sortie de ménages populaires bien insérés socialement, le rééquilibrage des politiques en faveur d'actions promouvant l'ancrage résidentiel des ménages populaires peut apparaître à la fois comme stratégique et essentiel :

- stratégique pour réussir une mixité « endogène » (Saint-Macary, 2011 ; ACT Consultants et al., 2009) et une promotion sociale des ménages populaires ;
- essentiel au regard des risques d'éviction, par l'effet des marchés fonciers, que portent les logiques d'attractivité des ménages de PCS supérieures dans les quartiers populaires.

Conclusion du chapitre 9 et de la partie II

L'analyse détaillée des politiques urbaines conduites à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne témoigne de différences et de similarités dans les politiques locales entreprises. Ainsi, on peut dire que les trois villes cherchent à restaurer leur attractivité résidentielle selon trois prismes différents mais proches :

- **Mulhouse développe une stratégie de diversification typologique et en termes de statuts d'occupation de l'offre de logements couplée à des actions d'aménagement, de requalification d'espaces publics, de mise en mobilité des quartiers et de requalification commerciale ;**

- **Roubaix met en œuvre sa stratégie d'attractivité résidentielle avant tout par une politique démultipliée d'aménagement et de reconstruction de son image tandis que la politique de l'habitat demeure en partie marquée par une volonté de répondre aux besoins sociaux de la population locale ;**

- **Saint-Etienne présente une triple stratégie : une mise sous tension de parc de logement à travers la démolition et la réalisation sous contrôle public d'un saut dans la qualité des**

logements offerts, une diversification de l'offre nouvelle de logements en termes de statuts d'occupation et de typologies, une politique d'aménagement et symbolique visant à transformer l'image de Saint-Etienne.

Au-delà, ces stratégies, malgré des inflexions propres à chaque territoire, s'organisent en fonction d'une reconnaissance du processus de décroissance urbaine. Cet aspect est plutôt atypique dans un cadre français où la question de la décroissance urbaine est passé sous silence (Fol et Cunningham-Sabot, 2009). Face à ce problème territorial, les acteurs locaux reconnaissent un enjeu d'attractivité résidentielle, souvent lié à celui de la restauration ou de l'instauration de la mixité sociale. En effet, celle-ci ne semble réalisable que par l'attraction de ménages moyens ou aisés issus d'autres territoires.

Dans ce cadre, les politiques publiques conduites témoignent d'un tournant entrepreneurial des politiques locales de l'habitat et d'aménagement. Les projets de renouvellement des quartiers anciens sont inscrits dans des démarches d'aménagement consistant à créer des espaces publics ou à requalifier ceux existants, à créer des espaces verts afin de mettre en valeur, voire de mettre en scène les sites urbains. Ces projets de renouvellement des quartiers anciens s'intègrent dans des contextes et des stratégies communales plus vastes où il s'agit de renforcer la centralité locale, de repositionner économiquement les territoires mais surtout de transformer l'image du territoire. Le commerce, le patrimoine et la culture forment les pierres angulaires de la transformation de l'image des villes. Dans le domaine de l'habitat, cela se traduit par une politique en faveur du développement de la rente locative ou foncière puisqu'il s'agit de produire une offre sous contrôle public de logements neufs ou requalifiés se situant dans les segments de marché les plus élevés. Elle s'institue à travers un système de subventionnement propre à chaque commune et chaque projet où il s'agit de rendre attractif pour des investisseurs les parcs immobiliers locaux ou de nouveaux propriétaires occupants. En cela, un système d'outils convergents se détache : l'OPAH-RU, et plus particulièrement l'Opération de Restauration Immobilière, couplée aux AMVAP qui sont à la fois des outils imposant des contraintes de réhabilitation mais aussi des moyens de favoriser l'investissement par la défiscalisation immobilière. Ce sont les immeubles achetés sous la contrainte publique qui permettent à Mulhouse et à Saint-Etienne d'atteindre leurs objectifs qualitatifs. Cette politique se traduit aussi par un contrôle étroit de l'offre neuve produite, soit par des zones d'aménagements concertés, soit par le développement de stratégies communales de développement de l'offre neuve de logement. Des objectifs très fins sont développés, poursuivant un objectif de diversification de l'offre, en termes de mixité des statuts d'occupation ou en termes de mixité typologique. Dans ce sens, l'attractivité résidentielle est aussi une attraction et une

captation des flux d'investissements immobiliers, inscrivant nos résultats dans la lignée des travaux de N. Smith (1979a ; 2003).

Ces stratégies d'attractivité résidentielle sont donc étroitement liées à une orientation en faveur de la gentrification. Dans les trois cas, il s'agit de faire en sorte que la ville et les quartiers anciens s'ouvrent aux classes moyennes et aux investisseurs de la promotion immobilière. A cet égard, hormis Roubaix, la politique en quartiers anciens semble avant tout s'articuler en faveur de la rente locative. Il s'agit en premier lieu de transformer les fonctions résidentielles des parcs locatifs privés et plus particulièrement sa fonction sociale. En cela, si elle peut être qualifiée de stratégie de gentrification, il s'agit d'une politique de *gentrification marginale* (Van Criekingen, 2003), non fondée sur le développement de l'accession à la propriété dans le parc ancien. Elle fait peser un risque d'éviction des catégories populaires parce que si l'offre de logements sociaux croît, elle ne compense pas les volumes de transformation du parc locatif privé. Ce parc voit ses fonctions sociales être réduite progressivement par l'augmentation de sa qualité et son renchérissement lié à des systèmes de conventionnements des loyers proches voire supérieurs au prix de marché existant. C'est à Mulhouse et Saint-Etienne que cette orientation semble la plus évidente tandis que la politique semble plus hétérogène à Roubaix où la politique locale de l'habitat s'apparente à une stratégie de mixité sociale plus qu'à une stratégie d'*upgrading* social (Fol et Bacqué, 2009).

Ces différences sont liées aux effets d'une gouvernance entre acteurs publics et l'existence de coalition subventionnée. En effet, dans chacun des trois territoires, le cœur de la politique d'attractivité résidentielle est étroitement mené entre un groupe relativement restreint d'acteurs publics autour de la politique nationale dite « Politique de la Ville ». Elle est composée de l'Etat et de ses opérateurs, des collectivités locales et de ses opérateurs, des bailleurs sociaux. Les acteurs privés du logement et les habitants y sont réduits à la portion congrue. Leurs liens sont très majoritairement financiers et de subventionnement. Cette gouvernance apparaît relativement transparente dans les trois villes, notamment dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine. Elle confirme l'existence du « gouverner à distance » des territoires (Epstein, 2005a), notamment à travers l'usage de la norme et du conditionnement des subventions. Pour les collectivités, l'engagement dans cette politique s'est traduit par des adaptations de leurs orientations programmatiques. Dans ce jeu d'acteur, la Ville de Roubaix est celle ayant dû réaliser les ajustements les plus importants parce que le processus de la rénovation urbaine s'est heurté au processus de construction intercommunale et a complexifié les maîtrises d'ouvrage et les processus décisionnels. Dans la quête de subventionnement de la Ville de Roubaix, la stratégie urbaine a dû profondément évoluer, passant d'une stratégie exclusive d'amélioration du parc ancien à une stratégie quasi-exclusive de diversification sociale par l'offre nouvelle de logements.

Quant à la Ville de Mulhouse, la rénovation urbaine a été vue comme une opportunité pour amplifier le renouvellement urbain. Cela s'est traduit par la transformation des sites d'interventions, par l'adaptation de la gouvernance locale mais surtout par le développement d'un véritable projet urbain structurant dans les quartiers anciens. En cela, le projet de rénovation urbaine a, certes, nécessité une transformation du projet local mais celle-ci s'est effectuée à son profit. Enfin, l'Etat est au cœur du processus de relance de Saint-Etienne (Béal, 2006). Il est l'acteur pivot de l'ensemble des stratégies entrepreneuriales de croissance adoptées à Saint-Etienne. S'il s'agit d'une réelle dépendance historique et inscrite dans le temps, celle-ci permet une démultiplication inédite de l'action publique.

Les différentes stratégies d'attractivité résidentielle ont produit des effets sociaux et urbains très différents d'un territoire à l'autre. Ces différences tiennent, de notre point de vue, avant tout aux situations sociales et économiques des territoires. Face à un effondrement industriel récent et en cours à Mulhouse, la stratégie d'attractivité résidentielle fondée sur la captation des ménages moyens et supérieurs est un échec patent. Bien que le parc de logements s'améliore sensiblement, que l'action publique limite les effets de détente du marché immobilier local, elle ne permet pas de limiter la paupérisation rapide, voire très rapide, des quartiers anciens mulhousiens. Ils tendent à devenir de plus en plus pauvres et se rapprochent, en cela, de la figure des quartiers de la désaffiliation. Au-delà, la diversification de l'offre nouvelle de logements et la captation de ménages supérieurs se heurtent à un principe de réalité : celui de la faiblesse numérique des cibles et à la paupérisation massive des ménages intermédiaires et populaires. La production neuve est donc bloquée, et ce, au risque de la collectivité publique et de son aménageur. Dans un cadre urbain en cours de métropolisation, la stratégie roubaisienne se traduit par l'émergence d'une mixité sociale des extrêmes où les populations les plus pauvres ne voient pas leur situation sociale s'améliorer tandis qu'entrent, progressivement, les classes sociales supérieures. Les inégalités s'accroissent à toutes échelles territoriales et des dynamiques opposées, entre *gentrification marginale* et paupérisation, s'esquissent entre les quartiers. Quant à la stratégie de production neuve poussée par le Programme National de Rénovation Urbaine, celle-ci échoue en raison de la pauvreté massive de la population, la concurrence intra-métropolitaine mais aussi le refus d'investir dans les quartiers les plus paupérisés et les plus en difficultés, notamment lorsque les projets urbains apparaissent éparpillés. Enfin, à Saint-Etienne, dans un territoire où l'empreinte de la crise sociale s'amenuise, la stratégie d'attractivité résidentielle semble porter les résultats plus probants. Les quartiers renouent avec la croissance démographique selon des modalités différentes : l'un connaît une stabilisation sociale et voit s'arrêter son processus de paupérisation, tandis que l'autre amorce un processus de gentrification extrêmement rapide.

Ainsi, face à une décroissance urbaine multidimensionnelle, l'attractivité résidentielle apparaît comme la réponse centrale des politiques publiques des villes de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne pour transformer socialement et urbanistiquement leurs quartiers anciens. Cette politique est mise en œuvre à travers la « Politique de la Ville », dans un jeu de dépendance, de contraintes et d'opportunités. Si le système est parfois rigide et peu flexible, des marges de manœuvres existent pour les collectivités, notamment dans les détails des orientations et dans l'usage et l'articulation des outils. La politique est ainsi conduite entre acteurs publics, les acteurs privés étant peu ou pas présents. Les effets sociaux, différenciés entre les quartiers et les villes étudiées, semblent, de notre point de vue, étroitement liés à la question de la santé économique des territoires. Dans un territoire, tel que Mulhouse, où la situation de l'emploi se dégrade fortement pour les catégories populaires, la stratégie apparaît mise en échec. Dans un territoire en cours de métropolisation, dont le développement se traduit par une progression très fortes des PCS supérieures, la stratégie produit une mixité des extrêmes parce que les catégories populaires restent en marges de la dynamique de développement métropolitain, sans qu'un regain démographique s'y développe. Dans un territoire où la crise sociale et économique est stabilisée, la stratégie adoptée réussit plus nettement : les quartiers regagnent des habitants, les quartiers présentent une relative stabilité sociale, voire connaissent un processus de transformation sociale posant question en termes de maintien de la mixité sociale.

Dans tous les cas, cette politique d'attractivité résidentielle se construit sur un impensé, celui des dynamiques sociales au cœur des déséquilibres résidentiels des territoires. Ciblant les catégories moyennes et supérieures, elle n'envisage que de manière marginale des dispositifs en faveur de l'ancrage et la promotion résidentielle et sociale des catégories populaires qui restent pourtant les plus nombreuses à quitter ces territoires. Elle se construit sur un abandon, celui de politiques de dynamisation de l'emploi, notamment à destination des catégories populaires. Inscrites dans le cadre de « la Politique de la Ville », les orientations actuelles posent question quant à une « substitution des destinataires » (De Certeau, 1994 ; Ascher, 2008) des politiques publiques où les dispositifs tendent à abandonner les catégories populaires au profit des classes moyennes et supérieures.

Conclusion générale

> « Et, sous ses pieds, les coups profonds, les coups obstinés des rivelaines continuaient. Les camarades étaient tous là, il les entendait le suivre à chaque enjambée (…). Maintenant, en plein ciel, le soleil d'avril rayonnait dans sa gloire, échauffant la terre qui enfantait. Du flanc nourricier jaillissait la vie, les bourgeons crevaient en feuilles vertes, les champs tressaillaient de la poussée des herbes (…). Un débordement de sève coulait avec des voix chuchotantes, le bruit des germes s'épandait en un grand baiser. Encore, encore, de plus en plus distinctement, comme s'ils se fussent rapprochés du sol, les camarades tapaient. Aux rayons enflammés de l'astre, par cette matinée de jeunesse, c'était de cette rumeur que la campagne était grosse. Des hommes poussaient, une armée noire, vengeresse, qui germait lentement dans les sillons, grandissant pour les récoltes du siècle futur, et dont la germination allait faire bientôt éclater la terre. »
>
> Emile Zola, *Germinal*.

L'attractivité est devenue progressivement un nouveau mot d'ordre du développement urbain et des politiques publiques. Elle traduit les mutations du capitalisme vers un système d'accumulation flexible (Harvey, 1989a ; 1989b ; Amin, 1994) où la captation des flux de capitaux et humains devient un enjeu de développement territorial. Cependant, cette captation des flux est inégale et sources de nouvelles inégalités, notamment dans un contexte de globalisation où prime une organisation spatiale réticulaire et des logiques d'agglomération extrêmement puissantes. Dans ce cadre, ce projet de recherche avait pour objectif d'analyser les processus en cours dans les « trous noirs » de la globalisation (Castells, 2001) et de rendre compte des marges de manœuvres des territoires perdants face à ce changement de paradigme de développement territorial.

Le projet s'est articulé sur l'étude de trois villes de tradition industrielle (Plan Urbain, 1994) dont les évolutions économiques, sociales et démographiques présentent des signes d'affaiblissement structurel inscrits dans la durée. Il s'agissait de poser l'hypothèse qu'un processus de décroissance urbaine (Fol et Cunningham-Sabot, 2010) se faisait jour dans ces territoires, étroitement lié à une perte d'attractivité économique et résidentielle. Ce projet a étudié dans ce cadre les réponses politiques apportées par ces territoires, et notamment les stratégies entièrement tournées vers le renouvellement urbain, appuyées par la politique nationale de rénovation urbaine. Apparaissant comme des stratégies d'attractivité résidentielle, il s'agissait de voir dans quelle mesure ces politiques pouvaient répondre aux défis posés par la décroissance urbaine et de comprendre de quelles tensions elles pouvaient être porteuses pour l'organisation territoriale de ces villes.

Après avoir rappelé l'intérêt et les limites de notre méthode, nous soulignerons en quoi cette thèse contribue à la compréhension des concepts d'attractivité et de décroissance urbaine, à montrer comment l'attractivité devient un concept central dans les réponses politiques des collectivités et à proposer certaines pistes de recherche futures.

Apport et limite de la méthode

La méthode que nous avons souhaité entreprendre s'est fondée sur l'analyse de trois cas de villes de tradition industrielle. Elle a été articulée sur une approche pluridisciplinaire prenant appui sur la prise en compte des évolutions urbaines et sociales des territoires inscrites dans la durée et une démarche sur les politiques publiques fondées sur la construction des agendas urbains.

Le choix d'enquêter sur les villes de tradition industrielle nous semble avoir été fécond. Ces territoires en difficulté présentent un intérêt intrinsèque parce qu'ils permettent de rendre compte des limites de politiques publiques vantées comme des *best practices*. En effet, il nous semble important de poursuivre le questionnement esquissé par P. Le Galès et O. Borraz (2010). Ils insistaient sur le fait que les nouveaux outils conceptuels, tels que la gouvernance, sont avant tout étudiés dans des situations où ils réussissent à dépasser les échecs des solutions précédentes, sans pour autant se confronter aux dimensions où ils pouvaient être mis en échec. Selon nous, un des intérêts de cette thèse est de révéler l'échec de solutions et d'outils que la recherche tend à mettre en exergue. Ainsi, le concept de gouvernance, souvent mis en avant, montre ici ses limites face à la faiblesse des acteurs privés, voire à leur réticence à s'engager dans les projets locaux, laissant les acteurs publics seuls face au devenir de leur territoire. De même, les stratégies fondées sur la culture et le renouvellement urbain, célébrées dans de nombreux travaux de recherche se révèlent insuffisantes et partiellement inadaptées pour répondre aux défis urbains de ces territoires. Cette analyse permet de nuancer et de relativiser l'existence de telles recettes de politiques publiques,

d'autant plus que les collectivités étudiées présentent une maîtrise et une capacité technique forte, utilisant un ensemble démultiplié d'outils.

Ensuite, l'analyse temporelle des organisations territoriales nous semble une démarche intéressante dans le sens où elle permet d'éclairer des mutations urbaines qui n'auraient pas été perceptibles en travaillant sur des échelles temporelles courtes. A cet égard, les recompositions des systèmes territoriaux peuvent être rapides et une analyse non inscrite dans la durée pourrait les rendre invisibles. C'est le cas par exemple de l'évolution de la métropole lilloise qui a connu une phase de profonde désindustrialisation et de périurbanisation jusque 1990 avant de connaître depuis un processus de métropolisation. Cette démarche a donc permis d'éclairer les évolutions, les transformations inscrites dans la durée.

Le croisement de cette démarche avec une approche dynamique fondée sur les mobilités résidentielles nous semble particulièrement intéressant, notamment en venant nuancer les constats qui peuvent être tirés d'une approche statique, fondée sur l'analyse des périodes intercensitaires. Elle a permis d'esquisser des facteurs explicatifs de la décroissance urbaine et de commencer à démêler cet ensemble de processus imbriqués, croisant désindustrialisation, décroissance démographique et périurbanisation. Cependant, l'approche statistique que nous avons menée mériterait des approfondissements, notamment à travers des enquêtes par entretiens, pour confirmer les tendances esquissées et comprendre les déterminants des logiques sociales mises en exergue.

Enfin, nous souhaitons revenir sur les conditions de réalisation de cette thèse. Effectuée dans le cadre d'une convention CIFRE, elle induit un positionnement de recherche difficile, imparfait et source de contraintes. Premièrement, il permet difficilement de tenir une position de recherche où alterneraient des périodes de terrain, de prise de recul et de mise en perspective des résultats. Il transforme plutôt en acteur de terrain, en collègue, en technicien, en exécutant. Ce sont autant de positions qui créent des prismes déformants et nécessitent une série de renoncements à poursuivre la recherche dans certaines directions et dans certains questionnements. Ensuite, il rend encore plus solitaire l'exercice de la recherche dans le sens où l'on demeure partiellement un élément exogène à la collectivité et un membre invisible de la communauté universitaire. Il est aussi difficile à tenir dans l'équilibre entre temps de travail et temps de recherche. En conséquence, la méthode d'analyse des politiques publiques adoptée est issue directement de ces contraintes. Elle est fondée sur le renoncement à réaliser des entretiens avec les acteurs au profit d'une démarche d'analyse des documents politiques et techniques. Elle reste riche dans le sens où le positionnement de chercheur embarqué nous a permis d'obtenir un éventail de données et de documents inespérés, compensant

l'absence de mise en récit des politiques publiques par les acteurs eux-mêmes. Demeure enfin une frustration, celle de n'avoir pu, faute de temps et de moyens, réaliser d'enquêtes auprès des habitants, donnant du corps à l'analyse statistique des processus de perte d'attractivité et mettant en perspective la mise en échec des politiques.

Décroissance urbaine et attractivité résidentielle aux prismes des villes de tradition industrielle : le primat de la désindustrialisation

Cette approche, bien qu'imparfaite, nous a permis de rendre compte des processus de décroissance urbaine des villes de tradition industrielle françaises. En cela, elle donne à voir un processus qui demeure silencieux dans le cadre français, même si leurs trajectoires économiques et sociales entrent en résonnance avec les territoires en « Politique de la Ville ». Ils présentent les mêmes difficultés sociales ainsi que les mêmes difficultés économiques que les territoires classés en Zones Urbaines Sensibles. Les différences tiennent à la permanence, à l'intensité et à l'incidence spatiale des crises qui les frappent. Dans ce cadre, la décroissance urbaine se présente comme une bifurcation dans le système d'organisation territoriale caractérisée par un affaiblissement concomitant et structurel d'ordre économique, social et démographique.

Cette définition issue de notre recherche apporte une nuance quant au caractère dominant du critère démographique dans la littérature internationale pour caractériser le processus de décroissance urbaine. Dans les trois cas étudiés, les agglomérations ne présentent pas de décroissance démographique absolue. Elles demeurent en croissance, même si cette dernière est ralentie, voire nulle dans le cas stéphanois. Ce sont les cœurs des agglomérations, les villes-centres, qui présentent cette décroissance démographique.

Notre recherche montre plutôt le caractère central de la désindustrialisation dans le processus de décroissance urbaine. Ce rôle de la désindustrialisation vient confirmer le lien étroit avec la globalisation dans le processus de décroissance urbaine. La globalisation, en tant que système d'accumulation flexible organisée spatialement en réseau, fait émerger des « trous noirs » (Castells, 2001) dans lesquels se développe un processus cumulatif de perte d'attractivité économique, de perte d'attractivité démographique provoquant une déstructuration des organisations territoriales. En effet, prenant sa source dans la globalisation économique et la division internationale du travail, la désindustrialisation provoque une décroissance économique de longue durée, laminant les spécialisations économiques acquises, créant une crise sociale des catégories populaires et une décroissance démographique d'échelle interrégionale en raison d'un faible dynamisme économique. Elle fragilise sélectivement les territoires les plus anciennement industrialisés.

Dans ce cadre, si la décroissance urbaine des villes de tradition industrielle est souvent définie comme une étroite imbrication de processus de périurbanisation et de désindustrialisation, il nous semble que la périurbanisation joue un rôle moins important que celui de la désindustrialisation. Elle se présente comme paradoxale parce qu'elle se conjugue avec une perte d'attractivité résidentielle d'échelle interrégionale. En revanche, elle joue un rôle central dans la segmentation sociale des territoires. En effet, elle vient redoubler les effets socialement sélectifs des mobilités résidentielles d'échelle interrégionale. Les mobilités internes aux agglomérations, déterminées en grande partie par le processus d'accession à la propriété, viennent sélectionner les ménages les plus aptes et les plus socialement favorisés et filtrer et répartir dans les agglomérations, par effet d'accès aux marchés du logement, les ménages en fonction de leurs revenus et de leurs catégories sociales. En cela, la décroissance urbaine apparaît intrinsèquement un processus inégal et sources d'inégalités. Le modèle spatial de l'agglomération décroissante est celui d'une constante juxtaposition entre des îlots de croissance, concentrant emplois, populations solvables, développement résidentiel et croissance démographique, et des îlots de décroissance aux prises avec un affaiblissement structurel d'ordre économique, social, démographique et urbain. Au sein des îlots en décroissance que constituent les villes-centres, certains quartiers apparaissent cumulativement en crise, notamment les quartiers anciens ouvriers d'émanation industrielle et les quartiers de grands ensembles de logements sociaux. Au sein des quartiers, des catégories sociales sont cumulativement fragilisées, les catégories populaires, les immigrés et les locataires.

Ce constat posé quant à la dynamique de décroissance urbaine nous permet aussi d'apporter des nuances quant à la théorie de l'attractivité résidentielle. En effet, cette théorie, telle qu'elle est définie chez R. Florida et dans une moindre mesure chez L. Davezies, repose sur l'existence de mobilités résidentielles socialement sélectives fondées sur un principe de qualité de vie. Les choix résidentiels des ménages expliqueraient en partie la croissance urbaine et économique des territoires. Cet aspect forme même un renversement chez R. Florida qui considère que la croissance économique des territoires tient aux choix résidentiels des élites urbaines et donc à la capacité des territoires à attirer ces mêmes élites. Cependant, ce primat, si nous ne pouvons le battre en brèche entièrement, peut être discuté ou nuancé au regard de nos résultats. Les villes de tradition industrielle connaissent une perte d'attractivité résidentielle dont les sources sont à rechercher à la fois, à une échelle interrégionale, dans des logiques *potentiellement* professionnelles et, au niveau local, dans les logiques d'accession à la propriété, un parcours résidentiel étroitement lié à la stabilisation professionnelle et familiale. La faiblesse du dynamisme économique semble donc jouer un rôle essentiel pour expliquer la perte d'attractivité résidentielle de nos territoires. Dans ce cadre,

l'inverse peut être probable : l'attractivité résidentielle des territoires pourrait avant tout tenir au dynamisme de l'emploi des territoires, rejoignant les conclusions de M. V. Levine (2009).

La question de l'attractivité résidentielle comme réponse à la décroissance urbaine : une stratégie mise en échec

Cette mise en question du concept d'attractivité résidentielle est confirmée par l'analyse des stratégies d'attractivité résidentielle entreprises par les collectivités et leur mise en échec, partielle ou totale.

En effet, les trois villes mettent en œuvre des stratégies explicites d'attractivité résidentielle se construisant comme des réponses au processus de décroissance urbaine. Le retour à la croissance est l'horizon indépassable des collectivités locales. L'attractivité résidentielle apparaît comme une stratégie marquée par l'entrepreneurialisme urbain, notamment sa phase tardive (Rousseau, 2011) où le développement économique passe par le développement résidentiel et la reconstruction d'une image territoriale positive. Il s'agit d'instaurer un processus de gentrification où l'objectif central reste l'attraction, dans les quartiers anciens ouvriers, de nouveaux habitants issus des classes moyennes et supérieures. Elle se fonde sur la mixité sociale et sur l'idée que la déconcentration des ménages populaires est nécessaire pour réussir leur intégration dans la société. Ces politiques de gentrification se traduisent par une transformation, sous contrôle de la puissance publique, des parcs de logements, locatif privé à Mulhouse et Saint-Etienne, en propriété occupante à Roubaix. Elle est accompagnée d'actions d'aménagement où il s'agit de reconstruire une image symbolique de la ville à travers le patrimoine, par la promotion de nouveaux usages de consommation à travers le développement de l'offre commerciale ou culturelle. La récurrence des outils et des objectifs, leur convergence pose la question de l'existence d'une stratégie urbaine globalisée. Malgré un discours centré sur l'attraction de nouvelles populations, les outils mobilisés restent centrés sur l'investissement immobilier, la production d'une rente locative ou foncière. Les collectivités portent une attention extrêmement forte sur les évolutions des marchés immobiliers, sur leur croissance et déploient une somme d'outils afin de rentabiliser les investissements immobiliers, notamment à travers des systèmes de subventionnement extrêmement avantageux. Dans ce cadre, les stratégies de gentrification entreprises apparaissent non seulement une politique d'attraction, de captation de nouveaux ménages mais aussi de capitaux et d'investissements immobiliers.

L'existence de ces stratégies pose question au regard de leur déploiement dans le cadre de la « Politique de la Ville ». Elles sont mises en œuvre non pas sous l'influence directe d'acteurs privés, ayant intérêt au développement de la rente locative ou foncière, mais par une coalition subventionnée d'acteurs publics. En effet, les systèmes de gouvernance locale sont dominés par les

acteurs publics. Les acteurs privés sont peu nombreux et dans des positions subalternes pour influencer les projets locaux. Ils sont aussi réticents à intervenir dans les sites d'intervention retenus par les collectivités, comme en témoigne le faible engagement des promoteurs-constructeurs dans les politiques de diversification de l'habitat par l'offre nouvelle. Les acteurs publics et para-publics s'organisent donc entre eux. Les liens organisant cette coalition subventionnée sont financiers, liens dans lequel l'Etat joue un rôle central pour impulser les orientations, les modalités d'interventions. Cette coalition subventionnée apparaît d'autant plus nécessaire que sans les subventions étatiques, aucune des trois collectivités n'aurait eu la capacité financière de réaliser leur programme d'intervention. En effet, les trois collectivités ne possèdent que de faibles marges de manœuvres financières. Ces faibles marges de manœuvres se traduisent par une dépendance des collectivités locales aux orientations politiques nationales et par des contraintes dans la gestion du projet. Si cette forme de gouvernance est source de contrainte pour les collectivités, elle reste un jeu équilibré entre les différents acteurs, les collectivités gardant de réels pouvoirs dans l'agencement des outils et la philosophie des projets urbains développés. La coalition subventionnée est donc un système de gouvernance entre contraintes, dépendances et adaptation locale, nuançant le poids du « gouverner à distance » de l'Etat (Epstein, 2005a).

Enfin, la décroissance urbaine influence directement les stratégies entreprises. Si le retour à la croissance reste l'horizon indépassable pour les collectivités locales, la décroissance apparaît centrale dans l'ensemble de la stratégie, à la fois parce qu'elle constitue un processus reconnu à la base d'un discours mobilisateur et parce qu'elle influence les systèmes de gouvernance mais aussi parce qu'elle conditionne les résultats et leur mise en échec. Au niveau social, les quartiers connaissent des évolutions très contrastées, différenciées entre des sites où se lisent des processus embryonnaires de gentrification, des sites sans évolutions et des quartiers en paupérisation. Dans tous les cas, ces stratégies viennent accroître les inégalités. Au niveau urbain, si la stratégie d'amélioration du parc ancien produit des effets qualitatifs, la stratégie de production de l'offre nouvelle est mise en échec par les dynamiques des marchés immobiliers, par la faible présence des acteurs privés. Ces résultats viennent donc questionner la pertinence des stratégies d'attractivité résidentielle, des solutions urbaines pour résoudre les difficultés sociales, économiques et démographiques des territoires.

Si les stratégies d'attractivité résidentielle se sont mises en œuvre après que des politiques publiques en faveur du développement économique ont été mises en échec (Rousseau, 2008b ; Tirmarché, 1999), elles demeurent insuffisantes pour résoudre les déséquilibres structurels des territoires étudiés. L'emploi et le dynamisme économique demeurent centraux dans l'explication du processus de décroissance. Ces stratégies se construisent en outre sur un déni de la place des catégories populaires dans ces territoires traditionnellement et structurellement populaires : celui de la

promotion sociale et résidentielle de ces ménages. Les ouvriers et les employés forment les catégories sociales les plus nombreuses à quitter les territoires. Ainsi, la mise en place de stratégies en faveur des catégories populaires, en termes d'emplois et en termes résidentiels, pourrait permettre d'améliorer l'attractivité des territoires en se fondant non sur des catégories sociales supérieures dont le nombre est restreint mais sur les possibilités endogènes de mixité et de promotion sociale liés à l'ancrage des catégories populaires.

Pistes de recherche

Ces différentes conclusions mériteraient des approfondissements et une systématisation permettant de faire monter en généralité nos résultats. Plusieurs pistes de recherche peuvent être envisagées, que ce soit au regard des concepts d'attractivité, de villes décroissantes et de stratégies d'attractivité résidentielle.

Au regard du concept d'attractivité résidentielle, des analyses statistiques plus poussées pourraient être menées pour comprendre les systèmes de mobilités résidentielles entre les agglomérations afin de mieux démêler le rôle du dynamisme économique dans l'attraction de nouveaux ménages, notamment en systématisant et contextualisant spatialement les travaux menés actuellement par la Chaire Ville et Immobilier (Collet et al., 2011a). Il s'agit de prendre le système local de peuplement comme un jeu d'interactions entre des parcs de logements, des processus de mobilités résidentielles mais aussi des processus de positionnement social. En effet, les trajectoires résidentielles ne sont qu'une facette d'une trajectoire sociale où s'articule l'ensemble des dimensions sociales (Authier, 2010) encastrées dans un territoire déterminé.

Concernant les villes décroissantes de tradition industrielle, des enquêtes qualitatives pourraient être menées auprès des habitants pour approfondir les déterminants de leur départ. Plusieurs questions pourraient être développées : quelle est la part exacte des logiques professionnelles dans le départ de ces territoires ? Quels sont les déterminants les poussant à quitter les villes et les quartiers populaires ? Dans quelle mesure ces territoires ont été sources de contraintes dans la stabilisation professionnelle et l'enclenchement de trajectoires sociales ascendantes, notamment pour les catégories populaires ? A l'inverse, ont-ils été porteurs de ressources pour ces ménages, renvoyant ainsi aux recherches sur le capital d'autochtonie (Renahy, 2010) et sur l'ancrage (Fol, 2010) ?

Enfin, concernant les stratégies d'attractivité résidentielle, des enquêtes qualitatives mériteraient d'être développées pour comprendre comment des acteurs publics en viennent à activer des stratégies de gentrification. Plusieurs questions pourraient articulées ces enquêtes. Dans quelle mesure la décroissance urbaine influence-t-elle cette mise à l'agenda, notamment au regard de la mise en échec successive des politiques publiques ? En effet, si ces collectivités connaissent un litage

des dispositifs depuis le début des années 1980, dans quelle mesure les acteurs publics en viennent-ils à tenter toutes les recettes, tous les dispositifs pour tenter de sortir leur territoire de cette spirale de décroissance ? Quelle est la part d'adhésion ou de défiance par rapport aux dispositifs mis en place ? On pourrait se demander quelle est la part d'engagement des fonctionnaires territoriaux dans une coalition en faveur de la gentrification. Au-delà des stratégies d'attractivité résidentielle, il pourrait être intéressant de réfléchir à de nouvelles démarches d'aménagement et d'urbanisme intégrant, tant dans ses objectifs que dans ses outils, la décroissance urbaine.

Bibliographie

Monographies

- AGLIETTA, M., 1976, *Régulation et crises du capitalisme*, 2ème éd. 1997, Odile Jacob, Paris, 486p.
- ALEXANDRE, H., CUSIN, F., JUILLARD, C., 2010, *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Université Paris-Dauphine, Chaire Ville et Immobilier, Paris, 52p.
- ASCHER, F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob, Paris, 345p.
- ASCHER, F., 2008, *Les nouveaux compromis urbains, Lexique de la ville plurielle*, éd. de l'Aube, coll. Monde en cours, la Tour d'Aigues, 141p.
- AUTHIER, J.Y., 1993, *La vie des lieux. Un quartier du Vieux Lyon au fil du temps*, Presses Universitaires de Lyon, coll. Transversales, Lyon, 268p.
- BACQUE, M.H., FOL, S., 1997, *Le devenir des banlieues rouges,* L'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, Paris, 215p.
- BEAUREGARD, R., 2003, *Voices of decline: the Postwar fate of U.S. Cities*, Routledge, New York, 320p.
- BEAUREGARD, R., 2006, *When America Became Suburban*, University of Minnesota Press, Minneapolis, 288p.
- BECK, U., 2001, *La société du risque. Sur la voie d'une autre modernité*, Aubier, coll. Alto, Paris, 521p.
- BERGER, M., 2004, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?*, CNRS, coll. Espaces et Milieux, Paris, 317p.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C., 1984, *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, PUF, coll. Economie en liberté, Paris, 200p.
- BOLTANSKI, L., CHIAPELLO, E., 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Gallimard, NRF Essais, Paris, 843p.
- BOUINOT, J., BERMILLS, B., 1995, *La gestion stratégique des villes : entre compétition et coopération,* Armand Colin, coll. U Géographie, Paris, 207 p.
- BOURDIN, A., 1984, *Le patrimoine réinventé,* PUF, Espace et Libertés, Paris, 239 p.
- BOURNE, L. S., 1981, *The Geography of Housing*, Arnold, London, 288 p.
- CASTEL, R., 1995, *Les Métamorphoses de la question sociale : une chronique du salariat*, Fayard, coll. L'Espace du politique, Paris, 490 p.
- CASTEL, R., 2009, *La montée des incertitudes : travail, protections, statut de l'individu*, Éd. du Seuil, Paris, 457 p.
- CASTELLS, M., 1999, *Fin de millénaire [L'ère de l'information - 3]*, Fayard, Paris, 492 p.
- CASTELLS, M., 2001, *L'ère de l'information [1], La société en réseaux*, Fayard, Paris, 671p.
- CHESHIRE, P., HAY, D., 1989, *Urban problems in Western Europe : an economic analysis*, Unwin & Hyman, London-Boston, 271p.
- CHOMBART DE LAUWE, P.H., 1965, *Des hommes et des villes*, Fayot, Paris, 250p.
- CLARKSON, L.A., 1985, *Proto-Industrialization: the First Phase of Industrialization ?*, Macmillan, Studies in economic and social history, London, 71p.
- COING, H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)*, les Éditions Ouvrières, Paris, 295 p.
- CORNUEL, D., DURIEZ, B., 1983, *Le Mirage urbain : histoire du logement à Roubaix,* éd. Anthropos*,* Paris, 219p.
- CRETIN, C., 1995, *Saint-Etienne n'est plus dans Saint-Etienne : plaidoyer pour un pays urbain*, Centre d'Etudes Foréziennes, Presses de l'Université de Saint-Étienne, Saint-Étienne, 394p.
- DAVEZIES, L., 2008, *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses,* Seuil, La République des Idées, Paris, 109p.

- DE CERTEAU, M., GIARD, L., MAYOL, P., 1994, *L'invention du quotidien, 2 : habiter, cuisiner*, Gallimard, Folio Essais, Paris, 415 p.
- DEMAZIERE, C., 2000b, *Entreprises, développement économique et espace urbain*, Anthropos-Economica, coll. Villes, Paris, 189p.
- ELKIN, S. L., 1987, *City and regime in the American Republic*, University Press of Chicago, Chicago, 220p.
- FAURE, A., LEVY-VROELANT, C., 2007, *Une chambre en ville : hôtels meublés et garnis de Paris, 1860-1990,* Créaphis, Grâne, 430 p.
- FLORIDA, R., 2002, *The rise of the creative class… and how it's transforming work, leisure, community and everyday life,* Basic Books, New York, 436p.
- FOL, S., 2010a, *La mobilité des pauvres. Pratiques d'habitants et politiques publiques,* Belin, coll. Mappemonde, Paris, 261p.
- FOURCAUT, A., 1986, *Bobigny, banlieue rouge*, Presses de la Fondation Nationale des sciences politiques, 215p.
- GAUDIN, J-P., 2004, *L'action publique : sociologie et politique*, Dalloz, Presses de Sciences Po, Paris, 242 p.
- GRAFMEYER, Y., 1992, *Les gens de la banque,* PUF, Paris, 283p.
- GILLETTE, H., 2006, *Camden After the Fall : Decline and Renewal in a Post-Industrial City*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia, 323 p.
- HARVEY, D., 1989a, *The condition of postmodernity: an inquiry into the origins of cultural change*, Blackwell*,* Oxford, 378 p.
- HARVEY, D., 2000, *Spaces of hope*, University of California Press, Berkeley, 293p.
- HARVEY, D., 2003, *The New Imperialism*, Oxford University Press, Oxford, 264p.
- HATEM, F., 2004, *Investissement international et politiques d'attractivité*, Economica, Paris, 324p.
- HIRSCHMAN, A., 1970, *Exit Voice and Loyalty: responses to decline in Firms Organizations and States,* Harvard University Press, Cambridge MA, 162 p.JOUVE, B., LEFEVRE, C., 2002, *Métropoles ingouvernables : les villes européennes entre globalisation et décentralisation*, Elsevier, Paris, 203 p.
- HOYT, H., 1939, *The Structure and Growth of Residential Areas in American Cities,* Federal Housing Administration, Washington DC
- JONAS, S., 1994, *Le Mulhouse industriel : un siècle d'histoire urbaine, 1746-1848*, L'Harmattan, Paris, 2 vol.
- JONAS, S., 2003, *Mulhouse et ses cités ouvrières : perspective historique, 1840-1918, quatre-vingts ans d'histoire urbaine et sociale du logement ouvrier d'origine industrielle,* Oberlin, Strasbourg, 392p.
- KEEBLE, D., 1976, *Industrial location and planning in the United Kingdom*, Methuen, London, 317p.
- LE GALES, P., 1993, *Politique urbaine et développement local, une comparaison franco-britannique*, L'Harmattan, coll. Logiques politiques, Paris, 319 p.
- LE GALES, P., 2003, *Le retour des villes européennes ? Sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance*, Presses de Sciences Po, Paris, 454 p.
- LOGAN, J., MOLOTCH, H., 1987, *Urban fortunes, the political economy of place*, University of California Press, Berkeley, 383p.
- MADORE, F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, PUR, Rennes, 251p.
- MERENNE-SCHOUMAKER, B., 2008, *La localisation des industries : enjeux et dynamiques*, Presses Universitaires de Rennes, coll. Didact Géographie, 255p.
- MULLER, P., SUREL, Y., 1998, *L'analyse des politiques publiques*, Montchrestien, Paris, 156p.
- MUMFORD, L., 1970, *Le déclin des villes ou la recherche d'un nouvel urbanisme*, France-Empire, Paris, 334p.
- NAPPI-CHOULET, I., 1997, *Les bureaux, analyse d'une crise*, ADEF (Association des études foncières), La Défense, 148p.

- PARIS, D., STEVENS, J-F., 2000, *Lille et sa région urbaine : la bifurcation métropolitaine*, L'Harmattan, coll. Métropoles, Paris, 266p.
- PERRET, B., 2008, *L'évaluation des politiques publiques*, La Découverte, Repères, Paris, 128p.
- PERRIN, M., 1937, *Saint-Etienne et sa région économique, un type de la vie industrielle en France*, Arrault et Cie, Tours, 516p.
- PETILLON, C., 2006, *La population de Roubaix : industrialisation, démographie et société, 1750-1880*, Presses du Septentrion, Villeneuve d'Ascq, 399p.
- PINÇON, M., PINÇON-CHARLOT, M., 1992, *Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires,* Payot, Paris, 335p.
- PINSON, G., 2009, *Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes,* Presses de Sciences Po, coll. Gouvernances, 420p.
- POWER, A., MUMFORD, K., 1999, *The Slow Death of Great Cities? Urban Abandonment or Urban Renaissance*, Joseph Rowntree Foundation, York.
- POWER, A., PLOGER, J., WINKLER, A., 2010, *Phoenix Cities: The Fall and Rise of great industrial cities*, Policy Press, Bristol, 412p.
- RONCAYOLO, M., 1996, *Les grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, Ed. de l'EHESS, Paris, 507p.
- SASSEN, S., 1996, *La ville globale, New-York, Londres, Tokyo,* Descartes & Cie, coll. Les urbanités, Paris, 530 p.
- SOLDATOS, P., 1991, *Les nouvelles villes internationales : profil et planification stratégique*, SERDECO, Aix-en-Provence, 127p.
- STONE, C. N., 1989, *Regime politics. Governing Atlanta, 1946-1988*, University Press of Kansas, Lawrence (Kansas), 314p.
- VELTZ, P., 2000, *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*, PUF, Paris, 288p.
- VELTZ, P., 2008, *Le nouveau monde industriel*, Gallimard, coll. Le Débat, Paris, 274p.
- VIEILLARD-BARON, H., 2011, *Banlieues et périphéries. Des singularités françaises aux réalités mondiales*, Hachette supérieur, Paris, 303p.
- VILLERME, L-R. (Association Villermé), 1986, *Tableaux de l'état physique et moral des salariés en France*, La Découverte, Cahiers libres, Paris, réédition, 256p.

Ouvrages collectifs, actes de colloques et de journées d'études

- AMIN, A. (dir.), 1995, *Post-fordism : a reader*, Blackwell, coll. Studies in urban and social change, Oxford, 439p.
- AYDALOT, P. (éd.), 1984, *Crise et espace*, colloque organisé les 26 et 27 mai 1983 par le centre Economie-espace-environnement, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Economica, Paris, 350p.
- BARON, M., CUNNINGHAM-SABOT, E., GRASLAND, C., RIVIERE, D., VAN HAMME, G. (dir.), 2010, *Villes et régions européennes en décroissance – maintenir la cohésion territoriale*, coll. Traités IGAT, Hermès-Sciences, Lavoisier, Paris, 345p.
- BASLE, M., GUIGNARD-HAMON, C. (éds), 2000, *Evaluation et gouvernance*, Actes du deuxième colloque de la société française de l'évaluation, Rennes, 15-16 juin 2000, Société française de l'évaluation, Noisy-le-Grand, 610p.
- BENKO, G., LIPIETZ, A. (dir.), 1992, *Les régions qui gagnent. Districts et réseaux : les nouveaux paradigmes de la géographie économique*, Presses Universitaires de France, coll. Economie en liberté, Paris, 424p.
- BENKO, G., LIPIETZ, A. (dir.), 2000, *La richesse des régions : la nouvelle géographie socio-économique*, Presses Universitaires de France, coll. Economie en liberté, Paris, 564p.
- BERRY-CHIKHAOUI, I., DEBOULET, A., ROULLEAU-BERGER, L. (dir), 2007, *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, coll. Recherche, Paris, 325p.

- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (dir.), 2003, *Retours en ville*, Descartes, coll. Les Urbanités, Paris, 268p.
- BONVALET, C., GOTMAN, A. (dir.), 1993, *Le logement, une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, L'Harmattan, Paris, 167p.
- BONVALET, C., GOTMAN, A., GRAFMEYER, Y. (dir.), 1999, *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, PUF, Institut National d'Etudes Démographiques, Paris, 298 p.
- CASTELLS, M., MOLLENKOPF, J.H. (éds.), 1992, *Dual City: restructuring New-York,* Russell Sage Foundation, New York, 477p.
- DUBY, G., AGULHON, M., (dir.), 1983, *Histoire de la France urbaine. t. 4, la ville de l'âge industriel : le cycle haussmannien,* Seuil, coll. L'Univers Historique, Paris, 494p.
- FOURCAUT, A. (dir.), 1988, *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964) : guide de recherche*, coll. Villes et entreprises, L'Harmattan, Paris, 317p.
- HARDING, A., PARKINSON, M. et al. (éds), 1994, *European Cities Towards 2000. Profiles, Policies and Prospects,* Manchester University Press, Manchester, 206 p.
- HILAIRE, Y-M. (dir.), 1984, *Histoire de Roubaix*, Éd. des Beffrois, Dunkerque, 344p.
- LACOUR, C., PUISSANT, S. (coord.), *La métropolisation : croissance, diversité, fractures*, Anthropos, coll. Villes, Paris, 190 p.
- LASCOUMES, P., LE GALES, P. (dir), 2004, *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po, Paris, 370p.
- LELIEVRE, E., LEVY-VROELANT, C. (éds), 1992, *La ville en mouvement, habitat et habitants*, actes de l'atelier D « Mobilités urbaines et mutation urbaines », 4e conférence internationale de recherche sur le logement (Paris, 3-6 juillet 1990), L'Harmattan, Paris, 357 p.
- LIVET, G., OBERLE, R., (dir.), 1977, *Histoire de Mulhouse : des origines à nos jours*, Éd. des Dernières Nouvelles d'Alsace, Strasbourg, 493p.
- MAILLAT, D., PERRIN, J-C. (éds), 1992, *Entreprises innovatrices et développement territorial*, GREMI (Groupe de recherche européen sur les milieux innovants), Institut de recherches économiques et régionales, Neuchâtel, 264p.
- MERLEY, J. (dir.), 1990, *Histoire de Saint-Etienne*, Privat, coll. Univers de la France et des pays francophones, Toulouse, 318p.
- OCDE, 1983, *Les villes en mutation. vol.1, politiques et finances*, OCDE (Organisation de coopération et de développement économique), Paris, 177p.
- OSWALT, P. (dir.), 2006, *Shrinking Cities, vol. 1, International Research*, Hatje Cantz Verlag, Ostfildern-Ruit (Germany), DAP, New York, 735 p.
- PLAN URBAIN, 1994, *Les villes européennes de tradition industrielle*. *Mutations économiques et politiques urbaines*, journées d'études de Lille du 21 et 22 mai 1992, Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme, DATAR, Commissariat régional du Plan, région Nord-Pas-de-Calais, Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération lilloise, Presses Universitaires de Lille, Villeneuve d'Ascq, 291p.
- PUMAIN, D., SAINT-JULIEN, T., 2010, *L'Analyse spatiale*, Armand Colin, Paris, 195p.
- ROCHEFORT, D., COBB, R. (éds.), 1994, *The politics of problem definition : shaping the policy agenda*, University Press of Kansas, Lawrence (Kansas), 216p.
- TREMBLAY, R., TREMBLAY, D. (dir)., 2010, *La ville créative selon Richard Florida*, Presses de l'Université du Québec, Presses Universitaires de Rennes, Rennes, 258 p.
- ZEPF, M., SCHERRER, F., VERDEIL, E., ROTH, H., GAMBERINI, J., (2008), *Les services urbains en réseau à l'épreuve des villes rétrécissantes : l'évolution des réseaux d'eau et d'assainissement Berlin-Brandebourg*, PUCA, 152p.

Contributions

- ALBECKER, M-F., CUNNINGHAM-SABOT, E., FLORENTIN, D., FOL, S., ROTH, H. 2010, « Du déclin à la dynamique retrouvée ? Le rôle des stratégies locales dans la première couronne de banlieue parisienne (Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine et Pantin) », in BARON, M., CUNNINGHAM-SABOT, E., GRASLAND, C., RIVIERE, D., VAN HAMME, G., 2010, *Villes et régions européennes en décroissance – maintenir la cohésion territoriale*, coll. Traités IGAT, Hermès-Sciences, Lavoisier, pp. 304-311
- BACCAINI, B., 2002, « Navettes domicile-travail et comportements résidentiels dans l'espace francilien » in LEVY, J-P., DUREAU, F., 2002, *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, L'Harmattan, Paris, pp. 121-139
- BACQUE, M.H., FOL, S., 2008, « Les politiques de mixité sociale en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », in FEE D., NATIVEL C., (éds), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume Uni,* Presses de la Sorbonne Nouvelle, pp. 117-133.
- BACQUE, M-H., FOL, S., 2009, « La mixité sociale dans les communes de banlieue rouge », in BACQUE, M-H. (dir.), 2009, *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, PUCA, pp. 287-300
- BATTIAU, M., 2006a, « Roubaix : centre textile, terre d'entrepreneurs », in DAVID, M., DURIEZ, B., LEFEBVRE, R., VOIX, G., *Roubaix – 50 ans de transformations urbaines et de mutations sociales*, Presses du Septentrion, Villeneuve d'Ascq, pp. 57-69
- BECKOUCHE, P., 1994, « Des villes sans usines », PLAN URBAIN, 1994, *Les villes européennes de tradition industrielle*. *Mutations économiques et politiques urbaines*, Presses Universitaires de Lille, pp.75-98
- BERGER, M., BEAUCIRE, F., 2002, « Mobilité résidentielle et navettes. Les arbitrages des ménages d'Ile-de-France » in LEVY, J-P., DUREAU, F., 2002, *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en question*, L'Harmattan, Paris, pp. 141-166
- BERTAUX-WIAME, I., 2005, « Parcours professionnels et mobilité géographique : une analyse des inégalités homme/femme dans le secteur bancaire » in DURAND J-P., LINHART, D. (dir.), *Les ressorts de la mobilisation au travail*, Octarès, Paris, pp. 25-32
- BONVALET, C., 1990, « Accession à la propriété et cycle de vie », in BONVALET, C., FRIBOURG, A-M. (éds), 1990, *Stratégies résidentielles. Actes du séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg (Paris, 1988)*, PUCA, INED, Paris, pp. 129-137
- BONVALET, C., 1991, « La famille et le marché du logement : une logique cachée », in SEGALEN, M. (dir.), *Jeux de famille*, Presse du CNRS, Paris, pp. 57-77
- BONVALET, C., 1993, « Le transmis et l'acquis : localisation, statut d'occupation et type d'habitat », in BONVALET, C., GOTMAN, A. (dir.), 1993, *Le logement, une affaire de famille*, L'Harmattan, Paris, pp. 23-40
- BONVALET, C., 1998, « Accession à la propriété et trajectoires résidentielles » in GRAFMEYER, Y., DANSEREAU, F. (dir.), 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PUL, Lyon, pp. 235-281
- BOUMAZA, N., 2009, « Sur la pérennité urbaine : la renaissance des quartiers anciens comme mode de continuité dans la ville » in VALLAT, C. (dir.), LE BLANC, A., PHILIBERT, P. (coord.), 2009, *Pérennité urbaine ou la ville par-delà ses métamorphoses, vol. 3, Essence*, pp. 275-378
- CAVAILHES, J., 2004, « L'extension des villes et la périurbanisation », in MAUREL, F., PEROT, A., PRAGER, J-P., PUIG, J-C., THISSE, J-F., 2004, *Villes et économie*, Institut des villes, La Documentation française, Paris, pp. 157-184
- CUNNINGHAM-SABOT, E., 2007, « Reconversion économique et gentrification : Glasgow et la Clyde », in MATTEI, M.F., PUMAIN, D., 2007, *Données urbaines, 5*, Anthropos, Paris, pp. 367-374
- CLEMENT C., 2002, « Décohabitation » in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (dir), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris.

- CHESHIRE, P., 1993, « Some causes of Western European Patterns of Urban Change », in SUMMERS, A., CHESHIRE, P., SENN, L., 1993, *Urban Change in the United States and Western Europe. Comparative analysis and policy*, The Urban Institute Press, 2nd ed., Washington, pp. 149-188
- CLARK, E., 2005, "The order and simplicity of gentrification – a political challenge", in ATKINSON, R., BRIDGE, G.(éds), 2005, *Gentrification in a Global Context : The New Urban Colonialism,* Londres, Routledge, pp. 256-264
- BARON, M., BUHNIK, S., CUNNINGHAM-SABOT, E., DUCOM, E., FOL, S., GRASLAND, C., RIVIERE, D., VAN HAMME, G., 2010, « Introduction », in BARON, M., CUNNINGHAM-SABOT, E., GRASLAND, C., RIVIERE, D., VAN HAMME, G. (dir), 2010, *Villes et régions européennes en décroissance. Maintenir la cohésion territoriale,* Lavoisier, Paris, 345p.
- DEMAZIERE, C., 2000a, « Le développement régional au miroir de la crise des régions d'ancienne industrialisation. L'exemple du Nord de la France », in BENKO, G., LIPIETZ, A., 2000, *La richesse des régions*, PUF, Paris, pp. 451-478
- DESCHAMPS, E., 2009, « Mixité sociale et textes normatifs : le droit à la mixité sociale », in JAILLET, M.-C., PERRIN, E., MENARD, F. (dir.), 2009, *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, PUCA, La Défense, pp. 241-271
- DORRENBACHER H-P, LIEFOOGHE C., SCHULZ C., 2006, « Des entreprises de VPC à « Mail Order Valley » - Comment construire une stratégie de développement métropolitain au profit du rayonnement international de l'agglomération lilloise » in BACHELET F., MENERAULT P., PARIS D., *Action publique et projet métropolitain*, L'Harmattan, Paris, pp. 227-242.
- DUBOIS, P., 2006, « Roubaix, 1973-1977, les années charnières » in DURIEZ, B. (dir.), *Roubaix : 50 ans de transformations urbaines et de mutations sociales*, Presses du Septentrion, pp. 165-170
- FESTY, P., 1990, « Mobilité résidentielle des femmes séparées : une étape dans le cycle de vie familial », in BONVALET, C., FRIBOURG, A-M. (éds), 1990, *Stratégies résidentielles. Actes du séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg (Paris, 1988)*, PUCA, INED, Paris, pp. 231-252
- FONTANON, C., 1988, « L'industrialisation de la banlieue parisienne » in FOURCAUT, A. (dir.), 1988, *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964)*, coll. Villes et entreprises, L'Harmattan, Paris, pp. 49-80
- GLASS, R., 1964, « Introduction », in CENTER FOR URBAN STUDIES, *London: aspects of change*, Macgibbon & Kee, London, pp. 12-41
- GRAFMEYER, Y., 1990, « Les employés de la société Lyonnaise de banque : carrières professionnelles et mobilité géographique dans une entreprise en réseau » in LEQUIN, Y., SCHWEITZER, S. (dir.), 1990, *L'Usine et le bureau : itinéraires sociaux et professionnels dans l'entreprise, XIXe-XXe siècles*, PUL, Lyon, pp. 167-193
- GRAFMEYER, Y., 1993, « Héritage et production du statut résidentiel : éléments pour l'analyse des milieux locaux » in BONVALET, C., GOTMAN, A. (dir.), 1993, *Le logement, une affaire de famille*, L'Harmattan, Paris, pp. 41-69
- HARDING, A. , 1997, « Development Coalitions in European Cities », in CARRE, J., BODY-GENDROT, S. (dir.), 1997, *Gouvernance locale, pauvreté et exclusion dans les villes anglo-saxonnes*, Presses Universitaires de l'Université Paris-Sorbonne, pp. 83-123
- HARVEY, D., 1994, « Flexible Accumulation through Urbanization. Reflections on Post-Modernism in the American City», in AMIN, A. (dir.), *Post-fordism : a reader*, Blackwell, Oxford, pp. 361-387
- HOFFMANN-MARTINOT, V., 1999, « Les grandes villes françaises : une démocratie en souffrance », in GABRIEL, O., HOFFMANN-MARTINOT, V., 1999, *Démocraties urbaines*, L'Harmattan, Paris, pp. 77-121

- HUDSON, R., 2000, « Restructurer la région, restructurer l'Etat : le cas de l'Angleterre du Nord-Est », in BENKO, G., LIPIETZ, A. (dir.), 2000, *La richesse des régions : la nouvelle géographie socio-économique*, PUF, Paris.
- INGALLINA, P., 2009, « L'attractivité des territoires », in PUCA, 2009, *L'attractivité des territoires, regards croisés*, Actes des séminaires du PUCA, pp. 9-19
- LEVY, J-P., 1992, « La mobilité résidentielle dans le contexte local. Une approche comparative en France », in LELIEVRE, E., LEVY-VROELANT, C., 1992, *La ville en mouvement : habitat et habitants*, L'Harmattan, Paris
- LELIEVRE, E., 1990, « Acquisition du premier logement et naissance du dernier enfant », in BONVALET, C., FRIBOURG, A-M. (éds), 1990, *Stratégies résidentielles. Actes du séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg (Paris, 1988)*, PUCA, INED, Paris, pp. 117-128
- LEVINE, M.V., 2010, « La classe créative et la prospérité urbaine : mythes et réalités », in TREMBLAY, R., TREMBLAY, D. (dir.), 2010, *La classe créative selon Richard Florida, un paradigme urbain plausible ?*, Presses de l'Université de Québec, PUR, Rennes, pp. 87-113
- LINNEMANN, P.D., SUMMERS, A.A., 1993, « Patterns and Processes of employment and population decentralization in the United States », in SUMMERS, A., CHESHIRE, P., SENN, L., 1993, *Urban Change in the United States and Western Europe. Comparative analysis and policy*, The Urban Institute Press, 2nd ed., Washington, pp. 89-148
- LOUGUET, P., ESCUDIE, E., 2009, « Roubaix : le projet urbain de la Ville Renouvelée », in MONS, D., PARIS, D. (dir.), 2009, *Lille Métropole : laboratoire du renouveau urbain*, Parenthèses, coll. la Ville en train de se faire, Marseille.
- MAGRI, S., 1988, « Logement et habitat populaires de la fin du XIXème siècle à la Seconde Guerre Mondiale » in FOURCAUT, A. (dir.), 1988, *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964)*, coll. Villes et entreprises, L'Harmattan, Paris, pp. 106-129
- MARTIN, C., 1998, « La question de l'espace domestique dans les trajectoires postdivorce » in GRAFMEYER Y., DANSEREAU F. (dir.), 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Presses Universitaires de Lyon, Lyon, pp. 371-394.
- MAYNT, R., 1993, « Governing Failures and the Problem of Governability: Some Comments on a Theoretical Paradigm », in KOOIMAN, J., 1993, *Modern Governance: New Government-Society Interactions,* London, Sage, pp. 9-20
- MINOVEZ, J-M., 2009, « Industrialisation et désindustrialisation dans l'industrie lainière française entre 1974 et 1984 », in LAMARD, P., STOSKOPF, N. (éds), 2009, *1974-1984, une décennie de désindustrialisation ?,* Actes de la première Journée d'Histoire industrielle, Picard, Paris, pp.205-216
- MONS, D., 2009, « Les formes de renouvellement dans la ville de tradition industrielle » in PARIS, D. (dir.), MONS, D. (dir.), 2009, *Lille Métropole : laboratoire du renouvellement urbain*, éd. Parenthèses, coll. la Ville en train de se faire, Marseille, pp. 127-157
- PARKINSON, M., 1994, « Requalification urbaine et développement inégal dans une ville traditionnelle : le cas de Liverpool », in PLAN URBAIN, 1994, *Les villes européennes de tradition industrielle*. *Mutations économiques et politiques urbaines*, Presses Universitaires de Lille, pp. 217-254
- PRETECEILLE, E., 1997, « Ségrégation, classes et politique dans la grande ville », in BAGNASCO, A., LE GALES, P. (dir.), 1997, *Villes en Europe*, La Découverte, Paris, pp. 99-127
- RHEIN, C., 1988, « Croissance urbaine et peuplement des banlieues, emploi et structure de l'emploi », in FOURCAUT, A. (dir.), 1988, *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964)*, coll. Villes et entreprises, L'Harmattan, Paris, pp. 25-48
- RHEIN, C., 1994, « La ségrégation et ses mesures » in RHEIN C., BRUN J. (éds), 1994, *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, Paris, pp. 121-162
- RONCAYOLO, M., 2009, « Réflexions autour de la notion d'attractivité », in PUCA, 2009, *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Actes du séminaire février-juillet 2007, MEEDDAT, Paris, pp. 42-45

- SAXENIAN, A.L., 2000, « Les limites de l'autarcie : Silicon Valley et Route 128 » in BENKO, G., LIPIETZ, A. (dir.), 2000, *La richesse des régions : la nouvelle géographie socio-économique*, PUF, Paris
- SEMMOUD, N., 2005, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », in GRAVARI-BARBAS (dir.), 2005, *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, PUR, Rennes, pp. 265-280
- SEMMOUD, N., 2009, « La recomposition sociale de l'espace : un phénomène pérenne », in VALLAT, C., LE BLANC, A., PHILIBERT, P., 2009, *Pérennité urbaine ou la ville par-delà ses métamorphoses, vol. 1, Traces*, l'Harmattan, Paris, pp. 221-234
- SMITH, N., 2003, « La gentrification généralisée, d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale », in BIDOU-ZACHARIASEN, C. (dir.), 2003, *Retours en ville*, Descartes & Cie, Paris, pp. 45-71
- SMITH, D.P., 2005, « Studentification : the gentrification factory ? », in ATKINSON, R., BRIDGE, G.(éds), 2005, *Gentrification in a Global Context : The New Urban Colonialism,* Routledge, London, pp. 72-89
- STOSKOPF, N., WOESSNER, R., 2007, « Les territoires industriels de l'Alsace et leurs mutations de 1746 à nos jours », in DAUMAS, J-C., LAMARD, P., TISSOT, L. (dir.), 2007, *Les territoires de l'industrie en Europe (1750-2000), Entreprises, régulations et trajectoires*, Les Cahiers de la MSH Ledoux, Presses universitaires de Franche-Comté, Besançon, pp. 295-321.
- THIARD, P., 2009, « Attractivité et compétitivité : offre territoriale, approches marketing et retombées », in PUCA, 2009, *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Actes du séminaire février-juillet 2007, MEEDDAT, Paris, pp. 47-48
- TOMANEY, J., 1994, « Les transformations de la base économique des villes britanniques de tradition industrielle : le cas du Nord-Est de l'Angleterre », PLAN URBAIN, 1994, *Les villes européennes de tradition industrielle*. *Mutations économiques et politiques urbaines*, Presses Universitaires de Lille, pp.21-38
- VAN CRIEKINGEN, M., 2003, « La ville revit ! Formes, politiques et impacts de la revitalisation résidentielle à Bruxelles, in BIDOU-ZACHARIASEN, C. (dir.), 2003, *Retours en ville*, Descartes & Cie, pp. 73-103
- VESCHAMBRE, V., 2005, « Effacement et réappropriation de l'habitat populaire dans les centres anciens patrimonialisés : les exemples du Vieux Mans et de la Doutre à Angers », in GRAVARI-BARBAS, M., 2005, *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, PUR, Rennes, pp. 245-264
- VIGNAL, C., 2010, « Arbitrages résidentiels au sein des couples confrontés à la délocalisation de leur entreprise », in AUTHIER, J-Y., BONVALET, C., LEVY, J-P. (dir.), 2010, *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Presses Universitaires de Lyon, Lyon, pp. 185-205
- VUILLERMOT, C., 2009, « Creusot-Loire : Naissance et mort d'un groupe industriel français à travers sa revue interne (1970-1984) » in LAMARD, P., STOSKOPF, N. (dir.), 2009, *1974-1984 : une décennie de désindustrialisation ?*, Actes de la première Journée d'Histoire industrielle, Picard, Paris, pp. 65-77

Articles de revue

- ABALLEA, F., 1983, « De quelques interprétations de la politique des centres anciens », *Recherche sociale*, 86, pp. 33-45
- ABALLEA, F., 1987, « La réhabilitation de l'habitat ancien », *Recherche sociale*, n°102, 80p.
- ACAMPO, E., 1982, « Entre la classe sociale et la cité : identité et intégration chez les ouvriers de Saint-Chamond, 1815-1880 », *Le Mouvement social,* n°118, pp. 39-60
- ALAM, T., GURRUCHAGA, M., O'MIEL, J., « Science de la science de l'État : la perturbation du chercheur embarqué comme impensé épistémologique », *Sociétés contemporaines*, à paraître.

- ALBECKER, M-F., 2010, "The Effects of Globalization in the First Suburbs of Paris: From Decline to Revival ?", *Berkeley Planning Journal*, 23/1, pp. 102-132
- ALEXANDER, F., 2004, "Land bank Strategies for Urban Renewing Land", *Journal of Affordable Housing and Community Development,* n°140
- ANDREW, C., GOLDSMITH, M., 1998, "From Local Government to Local Governance – and Beyond ?, *International Political Science Review,* vol. 19/2, pp. 104
- ASCHER, F., 1994, « Les entreprises et le logement. Nouveaux rapports salariaux et métropolisation », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°64, pp. 102-108
- ATKINSON, R., 2004, " The evidence on the impact of gentrification : new lessons for the Urban Renaissance", *International Journal of Housing Policy*, vol. 4/1, pp. 107-131
- AUTHIER, J.Y., 1995, « Formes et processus de ségrégation dans les quartiers anciens centraux réhabilités – L'exemple du quartier Saint-Georges à Lyon », *Sociétés contemporaines*, vol. 22/22-23, pp. 107-125
- AUTHIER, J.Y., 1997, *Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux. Etude des formes et des processus de micro-ségrégation dans le quartier Saint-Georges à Lyon*, PUCA, Paris, 147p.
- BACCAINI, B., 2007, « Les flux migratoires interrégionaux en France depuis 50 ans », *Population,* vol. 62, 2007/1, pp. 143-160
- BACCAINI, B., SEMECURBE, F., 2009, « La croissance périurbaine depuis 1945 », *INSEE Première*, n°1240, 4p.
- BACQUE, M-H., SINTOMER, Y., 2001, « Affiliations et désaffiliations en banlieue. Réflexions à partir des cas de Saint-Denis et d'Aubervilliers », *Revue Française de Sociologie,* vol. 42, pp. 217-249
- BACQUE, M-H., FIJALKOW, Y., 2006, « En attendant la gentrification : discours politiques à la Goutte d'or », *Sociétés contemporaines*, 2006/3, pp. 63-83
- BATTIAU, M., 2006b, « Les effets spatiaux de l'intégration européenne : l'exemple de la construction automobile », *Annales de géographie*, n°652, pp. 732-745
- BEAL, V., 2006, « L'évolution du gouvernement municipal dans une ville industrielle : le cas de Saint-Etienne », *Pôle Sud*, 2006/2, pp. 89-105
- BEAL**,** V., ROUSSEAU, M., 2008, « Néolibéraliser la ville fordiste », *Métropoles* [En ligne], 4 | 2008, mis en ligne le 18 décembre 2008, consulté le 20 août 2012. URL : http://metropoles.revues.org/3502
- BEAL, V., DORMOIS, R., PINSON**,** G., 2010 « Relancer Saint-Étienne. Conditions institutionnelles et capacité d'action collective dans une ville en déclin », *Métropoles* [En ligne], 8 | 2010, mis en ligne le 30 novembre 2010, consulté le 20 août 2011. URL : http://metropoles.revues.org/438
- BEAUREGARD, R., 2009, « Urban Population Loss in Historical Perspective : United States, 1820-2000 », *Environment and Planning (A)*, vol. 41, pp. 514-528
- BEHAR, D., 1995 « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée ? - L'espace urbain à l'épreuve de la nouvelle question sociale », *Annales de la recherche urbaine, 68-69.*
- BERGER, M., 1989, « Vers de nouveaux types de rapports villes-campagnes. La production des espaces périurbains en France et dans les pays d'économie développée. », *Strates*, 4/1989, mis en ligne le 19 mai 2008, consulté le 03 janvier 2011. http://strates.revues.org/4552
- BERGER, M., 2006, « Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Île-de-France », *Hérodote*, 2006/3, n°122, pp. 198-211
- BERNT, M., 2009, "Partnership for Demolition : The Governance of Urban Renewal in East Germany", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33/3, pp. 754-769
- BESSY-PIETRI, P., SICAMOIS, Y., 2001, « Mesures et caractéristiques de la croissance urbaine », *Economie et statistique*, n°336.
- BONNEVILLE, M., 1975, « La désindustrialisation urbaine, le cas de Villeurbanne (1963-1974) », *Revue de géographie de Lyon,* Vol. 50, n°1, pp. 97-105

- BONNEVILLE, M., 1985, « Politiques et pratiques d'intervention dans les vieux quartiers de Grenoble, Lyon et Saint-Etienne », *Revue de Géographie de Lyon*, vol. 60/3, pp. 259-293
- BONTJE, M., 2004, « Facing the challenge of shrinking cities in East Germany : the case of Leipzig », *Geojournal*, vol. 61, pp. 13-21
- BONVALET, C., 2006, « Trajectoires résidentielles des Franciliens de 50 à 70 ans », *Note rapide Population et modes de vie*, n°376, IAURIF, Paris, pp.1-4
- BORRAZ, O., 2000, « Le gouvernement municipal en France. Un modèle d'intégration en recomposition », *Pôle Sud*, n°13
- BORRAZ, O., LE GALES, P., 2010, "Urban governance in Europe: the government of what ?", *Pôle Sud*, vol. 32/1, pp. 137-151
- BOSVIEUX, J., 2005, « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Economie et statistique*, n°381-382, pp. 41-62
- BOUSSEMART, B., RABIER, J-C., 1985, « La restructuration de l'industrie textile française : les problèmes de l'intégration à une filière mondiale », *Revue d'économie industrielle,* vol.31, pp.57-67
- BOYER, J-C., 1987, « Les conséquences socio-spatiales de l'accession à la propriété en banlieue ouvrière », *Espaces et sociétés,* n°51, pp. 109-130
- BOZON M., VILLENEUVE-GOKALP C., 1995, « L'art et la manière de quitter ses parents », *Populations et sociétés*. n° 297, pp. 1-4
- BUNHIK, S., 2010, "From Shinking Cities to toshi no shukusho : identifying pattern of shrinkage in Osaka Metropolitan Area", *Berkeley Planning Journal,* pp. 132-155
- CAMAGNI, R., 2005, « Attractivité et compétitivité : un binôme à repenser », *Territoires 2030*, n°1, pp. 11-16
- CAMAGNI, R., 2006, « Compétitivité territoriale : la recherche d'avantages absolus », *Reflets et perspectives de la vie économique*, 2006/1, pp. 95-115
- CHESHIRE, P., 1995, « A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s », *Urban Studies*, vol. 32/7, pp. 1045-1063
- CHRISTEL, V., 2006, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *INSEE, Données sociales. La société française*, 2006, pp. 525-529
- CLERVAL, A., FLEURY, A., 2009, « Politiques urbaines et gentrification : une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'espace politique*, 8 - 2009/2, mis en ligne le 15 novembre 2009, Consulté le 20 août 2011. URL : http://espacepolitique.revues.org/index1314.html
- CLERVAL, A., 2010, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris – Une carte de synthèse », *Cybergéo : European Journal of Geography*, article 505*,* mis en ligne le 20 juillet 2010, consulté le 6 septembre 2011, http://cybergéo.revues.org/23231
- CHAMBOREDON, J-C., LEMAIRE, M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, vol. 11/1, p. 3-33
- CHARLOT, S., HILAL, M., SCHMITT, B., "La périurbanisation renforce-t-elle la ségrégation résidentielle urbaine en France ?", *Espace populations et sociétés*, 2009/1, pp. 29-44
- COLE, A., JOHN, P., 1998, Urban Regimes and Local Governance in Britain and France - Policy Adaption and Coordination in Leeds and Lille, *Urban Affairs Review*, vol. 33/3, pp. 382-404
- COLLET, A., 2008, « Les « gentrifieurs » du Bas-Montreuil : vie résidentielle et vie professionnelle », *Espaces et sociétés*, n°132-133, pp. 125-142
- COLLET, A., CUSIN, F., JUILLARD, C., 2011a, « La mobilité des cadres dans les dynamiques de peuplement des aires urbaines françaises » *L'Observateur de l'immobilier du Crédit Foncier*, n°79, 29p.
- COLLET, A., JULLIARD, C., 2011b, « Au cœur de la mobilité des cadres : Toulouse, Lyon, Grenoble, Annemasse », *L'Observateur de l'immobilier du Crédit Foncier*, n°80, pp. 22-29
- COLLOMB, C., 2006, « Le New Labour et le discours sur la « renaissance urbaine » au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques », *Sociétés contemporaines*, n°63, pp. 15-37

- CORPATEAUX, J., CREVOISIER, O., 2011, « Gouvernance d'entreprise et mobilité/liquidité du capital : quel ancrage territorial dans une économie financiarisée ?», *Géographie, Economie et Sociétés*, 2011/4, pp. 387-411
- COUCH, C., FOWLES, S., KARECHA, J., 2009, "Reurbanization and Housing Markets in the Central and Inner Areas of Liverpool", *Planning Practice and Reseach*, Vol. 24/3, pp. 321-341
- COUCH, C., KARECHA, J., NUISSL, H., RINK, D., 2005, « Decline and sprawl : an evolving type of urban development observed in Liverpool and Leipzig », *European Planning Studies*, vol. 13, pp. 117-136
- CRIBIER F., KYCH A., 1992. « La migration de retraite des Parisiens : une analyse de la propension au départ. » *Population*. vol. 47, n° 3, 677-717
- DARDEN, J.T, 2000, "Black Residential Segregation in the City and Suburbs of Detroit: Does Socioeconomic Status Matter?", *Journal of Urban Affairs,* vol. 22/1, pp. 1-13
- DAUBRESSE, M., 2003, « La reprise de l'accession à la propriété », *INSEE Première*, n°913, 4p.
- DE BRANDT, J., MORVAN, Y., 1985, « Les restructurations industrielles : les idées et les faits », *Revue d'Economie Industrielle,* vol.31, pp. 1-20
- DE CONINCK, F., 2004, « Du post-taylorisme à l'effritement des organisations », *Travail et emploi*, n°100, pp. 139-150
- DESAGE, F., 2009, « Un régime de grande coalition permanente ? Eléments lillois pour une sociologie des « consensus » intercommunaux », *Politix*, 2009/4, pp. 131-161
- DI MEO, G., 1989, « La ville européenne : mutations des fonctions et recompositions des structures », *Mappemonde,* n°1, pp.4-7
- DORMOIS, R., 2008, « Les coalitions dans l'analyse des politiques urbaines post-keynésiennes. Discussion à partir de la comparaison des politiques de régénération urbaine menées dans trois villes européennes en reconversion », *Métropoles*, 2008/4, pp. 46-82
- DRAPIER, C., JAYET, H., 2002, « Les migrations de jeunes en phase d'insertion professionnelle en France », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2002/3, pp. 355-375
- DRIANT, J-C., 2004, « Le parc social : premier statut d'occupation des ménages à bas revenus », *INSEE Première,* n°962, avril 2004, 4 p.
- DRIANT, J-C., 2006, « A quoi sert l'accession à la propriété ? », *Regards sur l'actualité*, n°320, avril 2006, La Documentation Française, Paris, pp. 61-77
- DUMARTIN, S., 1995, « Mobilité géographique et insertion professionnelle des jeunes », *Economie et statistique*, n°283-284, pp. 97-110
- DUPREY, A., GASQUET, C., 2004, « L'empreinte du contexte régional sur l'insertion professionnelle des jeunes », *Formation Emploi,* n°87, pp. 29-44
- DUPUIS, J., VANT, A., 1993, « L'industrie stéphanoise du cycle ou la fin d'un système industriel localisé », *Revue de Géographie de Lyon*, vol. 68/1, pp. 5-16
- FISCHER, A., 1978, « Eléments pour une étude des effets spatiaux des concentrations industrielles », *Annales de Géographie,* vol. 87/1, pp. 294-313
- FLORENTIN, D., FOL, S., ROTH, H., 2009, « La "Stadtschrumpfung" ou "rétrécissement urbain" en Allemagne : un champ de recherche émergent », Cybergéo : European Journal of Geography, article 445, mis en ligne le 26 mars 2009, consulté le 20 août 2012. URL : http://cybergeo.revues.org/22123
- FLORENTIN, D., 2011, « Les Plattenbauten et le déclin – « Effet plattenbau », politiques urbaines et représentations sociales dans les quartiers de grands ensembles à Lepizig », *Géocarrefour*, 86/2, pp. 113-126
- ELANDER, I., 2002, « Partenariats et gouvernance urbaine », *Revue internationale des sciences sociales*, n°172/2, pp. 215-230
- ELDEBUTTE, S., 2006, « Renouvellement urbain et quartiers industriels anciens : l'exemple du quartier Rives de Meurthe/Meurthe-Canal dans l'agglomération de Nancy », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 46/3-4, mis en ligne le 18 décembre 2009, consulté le 4 septembre 2010. URL : http://rge.revues.org/1455

- EPSTEIN, R., 2005a, « Gouverner à distance. Quand l'Etat se retire des territoires », *Esprit*, n°319, pp. 96-111
- EPSTEIN, R., 2005b, « Les politiques territoriales post-contractuelles : le cas de la rénovation urbaine », *Politiques et management public*, Vol.23/3, pp. 127-143
- FAURE, J., FOULTIER, C., VANONI, D., 2006, « Itinéraires résidentiels en habitat indigne »*, Recherche sociale*, n°180, 85p.
- FAVRET-SAADA, J., 1990, « Etre affecté », *Gradhiva*, *8*, 3-10.
- FOL, S., 2010b, « Encouragement ou injonction à la mobilité », *Projet*, 2010/1, pp. 52-58
- FOL, S., 2011, "Urban shrinkage and socio-spatial disparities: are remedies worse than the disease ?", *Built Environment*, vol. 38/2, pp. 259-275
- FOL, S., CUNNINGGHAM-SABOT, E., 2010, « "Déclin urbain et Shrinking cities : une évalution critique des approches de la décroissance urbaine », *Annales de Géographie*, 2010/4, pp. 359-383
- FORREST, R., MURIE, A., 1994, « The Dynamics of the Ownier-Occupied Housing Market in Southern England in the late 1980's, a Study of New Building and Vacancy Chains », *Regional Studies*, vol. 28/3
- FOURCAUT, A., 2007, « Les banlieues populaires ont une histoire, *Projet*, n°299, consulté le 12 septembre 2010, URL : http://www.ceras-projet.com/index.php?id=2384
- FRIBOULET, J-J., 2010, « La construction de l'attractivité : une analyse en termes de capacité »*, Mondes en développement*, 2010/1, pp. 11-26
- FRIEDRICHS, J., 1993, "A Theory of Urban Decline: Economy, Demography and Political Elites", *Urban Studies*, vol. 30/6, pp. 907-917.
- GALLAND O., 1995, « Une entrée de plus en plus tardive dans la vie adulte », *Economie et Statistique*, n° 283-284, pp. 32-52
- GILLI, F., 2005, « La région parisienne entre 1975 et 1999 : une mutation géographique et économique », *Economie et statistiques,* n°387, pp. 3-35
- GLOCK, B., HAUßERMANN H., 2004, "New trends in urban development and public policy in eastern Germany: dealing with the vacant housing problem at the local level", *International Journal of Urban and Regional Research,* Vol.28, No.4, pp. 919-929.
- GOBILLON, L., LE BLANC, D., 2005, « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Economie et statistique*, n°381-382, pp. 63-89
- GONNARD, P , 1907, « Les passementiers de Saint-Etienne en 1833 », *Revue d'Histoire de Lyon*, 16p.
- GROUX, G., LEVY, C., 1994, « Le patrimoine ouvrier. Le droit, le titre et la valeur », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°65, pp. 26-34
- HAMNETT, C., 1973, "Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London", *Area*, vol. 5/4, pp. 252-261
- HAMNETT, C., WILLIAMS, P., 1980, "Social change in London: a study of gentrification", *Urban Affairs Quarterly*, vol. 15/4, pp. 469-487
- HANLON, B., VICINO, T.J., 2007, « The Fate of Inner Suburbs : Evidence from Metropolitan Baltimore », *Urban Geography,* vol. 28/3, pp. 249-275
- HARTH, A., HERLYN, U., SCHELLER, G., 1998, "Segregation in Eastern German Cities: Gentrification, Downgrading of Large Estates, and Suburbanization", *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 13, No. 4, pp. 421 - 437.
- HARVEY, D., 1987, "Flexible accumulation through Urbanization Relfections on Post-Modernism in the American City", *Antipode*, vol. 19/3, pp. 260-283
- HARVEY, D., 1989b, "From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of governance in late capitalism", *Geograpfiska Annaler*. *Serie B. Human Geography*, vol. 71/1, pp. 3-17
- JAILLET-ROMAN, M-C., 2005, « La mixité sociale : une chimère ? Son impact dans les politiques urbaines, *Informations sociales*, 123, pp. 98-105

- JALABERT, G., CARTIE, M-C., 1987, « Marché immobilier et promoteur du cadre de vie : la promotion immobilière dans l'agglomération toulousaine », *Espaces et sociétés,* n°51, pp. 83-108
- JALLA, D., 1982, « Le quartier comme territoire et comme représentation : les « barrières » ouvrières de Turin au début du XXème siècle », *Le Mouvement social*, n°118, pp. 79-98
- JEDYNAK, P., 1990, « Les familles noires africaines de Paris : le quartier de la Place de la Réunion », *Revue Européenne de Migrations Internationales*, vol. 6/3, pp. 83-98
- JOLY, J., 1983, « La réhabilitation des quartiers anciens de Grenoble. Mode d'intervention et effets sociaux, *Revue de Géographie Alpine*, vol. 71/1, pp. 35-63
- JOUVE, B., 2005, « La contribution des réformes institutionnelles des métropoles à la transformation de l'Etat keynésien : un bilan des expériences ouest-européennes », *Géographie, économie, société*, 2005/7, pp. 177-192
- JUDET, P., 1985, « La sidérurgie française en quête d'un nouveau dynamisme », *Revue d'économie industrielle,* vol.31, pp. 146-152
- KIRSZBAUM, T., 2004, « La discrimination positive territoriale : de l'égalité des chances à la mixité urbaine », *Pouvoirs*, 2004/4, pp. 101-118
- KIRSZBAUM, T., 2008, « Rénovation urbaine : une mixité très peu sociale », *Projet*, n°307.
- KIRSZBAUM, T., 2009, « Un Janus aux deux visages : la diversité dans l'habitat. Réflexions sur les politiques de déségrégation résidentielle aux Etats-Unis et en France », *Raisons politiques*, 2009/3, pp. 49-65
- KOHLER, D., 2001, « Duisbourg, Groβstadt sidérurgique : quand la ville patchwork se défait », *Espaces, population et société,* 2001/3, pp. 279-296
- LAW, C., 2000, "Back to the inner cities? Evidence from the English city of Manchester", *Géocarrefour*, vol. 75/2, pp. 123-130
- LAWLESS, P., DI GAETANO, A., 1999, "Urban Governance and Industrial Decline - Governing Structures and Policy Agendas in Birmingham and Sheffield, England, and Detroit, Michigan, 1980-1997, *Urban Affairs Review*, vol. 34/4, pp. 546-577
- LE GALES, P., 1995, « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue française de sociologie*, vol. 45/1, pp. 57-95
- LE GALES, P., 2006, « Les restructuration des PMI à Saint-Etienne après la crise : traces du passé et limites de l'intégration horizontale », *Sociologie du travail*, 48, pp. 17-36
- LE JEANNIC, T., 1997a, « Radiographie d'un fait de société : la périurbanisation », *INSEE Première,* n°535, 4p.
- LE JEANNIC, T., 1997b, « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes », *Economie et statistique*, vol. 307, pp. 21-41
- LELEVRIER, C., 2010, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration », *Espaces et sociétés*, 2010/1-2, pp. 59-74
- LEO, C., ANDERSON, K., 2006, "Being realistic about urban growth", *Journal of Urban Affairs*, 28-2, pp. 169-189
- LEQUIN, Y., 1982, « Ouvriers dans la ville (XIXème-XXème siècle », *Le Mouvement social*, n°118, pp. 3-8
- LETOMBE, G., ZUINDEAU, B., 2005, « Impact d'un établissement industriel polluant sur les valeurs immobilières de proximité : le cas de Métaleurop-Nord », *Economie appliquée,* 4, pp.161-191
- LEVY, J-P., 1984, « Ségrégation et filières d'accès au logement social », *Espaces et sociétés*, 1984/2, pp. 141-154
- LEVY, J-P., 1998, « Dynamiques du peuplement résidentiel. » *Sociétés contemporaines*, n°29, pp. 43-72
- LEVY, J-P., 2003, « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis. » *Population*. vol. 58, pp. 365-400
- LEVY-VROELANT, C., 2005, « Retour sur une catastrophe annoncée : le logement précaire dans la capitale », *Mouvements,* 2005/5, pp. 84-89

- LEY, D., 1986, « Alternative explanations for inner city gentrification : a Canadian assessment », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76/4, pp. 521-535
- LEY, D., 1994, « Gentrification and the politics of the new middle class », *Society and Space*, vol. 12/1, pp. 53-74
- LORRAIN, D., 1992, « The French model for urban services », *West European Politics,* 1992/2
- LORRAIN, D., 1993, "Après la décentralisation, l'action publique flexible", *Sociologie du travail*, 1993/3
- LUSSO, B., LEDUCQ, D., 2011, « Le cluster innovant : conceptualisation et application territoriale », *Cybergéo*, consulté le 27 septembre 2011, URL : http://cybergeo.revues.org/23513
- LÜTKE-DALDRUP, E., 2003, « « Die perforierte stadt. Neue Räumen in Leipziger Osten», *Information zur Raumentwicklung*, n°1-2, pp. 55-67
- MANSUY, M., MARPSAT, M., 1991, « Les quartiers des grandes villes : contrastes sociaux en milieu urbain », *Economie et statistique*. Vol. 245, pp. 33-47
- MARGIRIER, G., 2004, « Quelle mobilité géographique en début de vie active ? », *Formation Emploi*, n°87, pp. 15-28
- MARKUSEN, A., 2000, « Des lieux aimants dans un espace mouvant : une typologie des districts industriels » in BENKO, G., LIPIETZ, A. (dir.), 2000, *La richesse des régions : la nouvelle géographie socio-économique*, PUF, Paris, pp. 85-119
- MARPSAT, M., CHAMPION, J-B., 1996, « La diversité des quartiers prioritaires : un défi pour la politique de la ville », *Economie et statistique*, n°294-295, pp. 47-65
- MARTINEZ-FERNANDEZ, C., AUDIRAC, I., FOL, S., CUNNINGHAM-SABOT, E., 2012, « Shrinking Cities : Urban Challenges of Globalization », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 36/2, pp. 213-225
- MEYFROIDT, A., 2011, « Les services du quotidien comme solution au rétrécissement urbain : le cas de Marzahn-Hellersdorf », *Géocarrefour*, 86/2, pp. 127-136
- MOINDROT, C., 1979, « Chronique britannique : la désindustrialisation de la Grande-Bretagne et l'évolution des centres-villes », *Norois*, n°102, pp.269-280
- MOLOTCH, H., 1976, « The city as a growth machine: Toward a political economy of place », *The American Journal of Sociology*, vol. 82/2, pp. 309-332
- MOREL-JOURNEL, C., SALA-PALA, V., 2012, « Le peuplement, catégorie montante des politiques urbaines néolibérales ? », *Métropoles* [En ligne], 10 | 2011, mis en ligne le 15 mai 2012, consulté le 20 août 2012. URL : http://metropoles.revues.org/4536
- MUSTERD, S., ANDERSSON, R., 2005, "Housing mix, social mix and social opportunities", *Urban Affairs Review*, Vol. 40/6, pp. 761-790.
- PENE, D., 1985, « L'industrie automobile française : problèmes et solutions », *Revue d'économie industrielle*, vol. 31, pp. 51-56
- PERRET, C., ROUX, V., 2004, « La mobilité géographique en début de carrière, un moteur de réussite ?, *Formation Emploi*, n°87, pp. 45-62
- PETSIMERIS, P., 1998, "Urban Decline and the New Social and Ethnic Divisions in the Core Cities of the Italian Industrial Triangle", *Urban Studies*, vol. 35, n° 3, 449-466.
- PINSON, G., 2005, « L'idéologie des projets urbains. L'analyse des politiques urbaines entre précédent anglo-saxon et « détour » italien », *Sciences de la société*, n°65, pp. 28-51
- PINSON, G., 2010, « La gouvernance des villes françaises. Du schéma centre-périphérie aux régimes urbains », *Pôle Sud*, vol. 32/1, pp. 73-92
- PRETECEILLE, E., 2006, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, n° 62, pp. 69-93.
- PRETECEILLE, E., 2009, « La ségrégation ethno-raciale dans la métropole parisienne », *Revue française de sociologie*. vol. 50, n° 3, p. 489-519
- RAAD, L., 2012, « Pratiques et représentations des couches moyennes en banlieue rouge : stratégies résidentielles et ancrage territorial », *Espaces et sociétés*, 2012/1, pp. 91-110

- RECKIEN, D., MARTINEZ-FERNANDEZ, C., 2011, « Why does cities shrink ? », *European Planning Studies*, vol. 19/8, pp. 1375-1397
- RENAHY, N., 2010, « Classes populaires et capital d'autochtonie. Genèse et usage d'une notion », *Regards sociologiques*, 2010/40, pp. 9-26
- RENE-BAZIN, A., 2004, « Le renouvellement urbain dans les centres anciens. Evolution et pratique des outils juridiques », *Cahier du GRIDAUH*, 2004/3.
- ROSE, D., 1984, « Rethinking Gentrification : Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory », *Environment and Planning D: Space and Society*, 1, pp. 47-74
- ROUSSEAU, M., 2008a, « La ville comme machine à mobilité – Capitalisme, urbanisme et gouvernement des corps », *Métropoles*, 2008/3, consulté le 30 août 2012. URL : http://metropoles.revues.org/2562
- ROUSSEAU, M., 2008b, « "Bringing politics back in" : La gentrification comme politique de développement économique urbain ? – Autour des "villes perdantes" », *Espaces et sociétés*, 132-133, 2008, pp. 75-90.
- ROUSSEAU, M., 2010, « Gouverner la gentrification », *Métropoles* [En ligne], 7 | 2010, mis en ligne le 08 juillet 2010, consulté le 20 août 2012. URL : http://metropoles.revues.org/4257
- RYCHEN, F., ZIMMERMAN, J-B., 2000, « Du bassin houiller de Gardanne au pôle micro-électronique provençal : reconversion ou mutation ? », *Rives Méditerranéennes*, n°4, mis en ligne le 22 juillet 2005. URL : http://rives.revues.org/75
- SASSEN, S., 1999, « La métropole : sites stratégiques et nouvelles frontières (partie 1) », *Cultures et conflits,* n°33-34, mis en ligne le 16 mars 2006. URL : http://conflits.revues.org/index352.html
- SCHAFFER, R., SMITH, N., 1986, « The Gentrification of Harlem? », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76/3, pp. 347-365
- SCHMIDT, S., 2011, « Sprawl without growth in Eastern Germany », *Urban Geography*, vol. 32/1, pp. 105-128
- SCOTT, A.J., 2006, « Creative cities : conceptual issues and policy questions », Working Paper, UC Los Angeles, 18p.
- SCOTT, A.J., 2008, "Resurgent metropolis : Economy, Society and Urbanization in an Interconnected World", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32/3, pp. 548-564
- SCOTT, A.J., STORPER, M., 2003, "Regions, Globalization, Development", *Regional Studies,* vol. 37, 6-7, pp. 579-593
- SIMON, P., 1997, « Les usages de la rue dans un quartier cosmopolite », *Espaces et sociétés,* 1997/2, pp. 43-68
- SIMON, P., 2000, « L'invention de l'authenticité. Belleville, quartier juif tunisien », *Revue Européenne des migrations internationales*, 16/2, pp. 9-41
- SMITH, N., 1979a, "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people", *Journal of the American Planning Association*, n°45, pp. 538-548
- SMITH, N., 1979b, « Gentrification and capital : practice and ideology in Society Hill », *Antipode*, vol.11/3, pp. 24-35
- SOJA, E., MORALES, R., GOETZ, W., 1983, "Urban Restructuring: An Analysis of Social and Spatial Change in Los Angeles", *Economic Geography*, Vol. 59, No. 2, pp. 195-230
- SOULE, B. 2007, « Observation participante ou participation observante ? Usages et justifications de la notion de participation observante en sciences sociales », *Recherches qualitatives*, vol. 27/1, pp. 127-140.
- STEINBERG, J., 1991, « Un département de la périphérie parisienne en voie de périurbanisation : la Seine et Marne », *Espaces et Sociétés*, vol. 9/2, pp. 283-291
- STOKER, G., MOSSBERGER, K., 1994, « Urban regime theory in comparative perspective », *Environment and Planning C: Government and Policy*, vol. 12/2
- STONE, C., 1993, "Urban regimes and the capacity to govern: a political economy approach"*, Journal of Urban Affairs*, vol. 15/1.

- TAFFIN, C., 1987, « L'accession à tout prix », *Economie et statistique*, n°202, pp. 5-15
- TAFFIN, C., 1990, « Accession : l'ancien réhabilité », *Economie et statistique*, n°240, pp. 5-18
- TAFFIN, C., 1991, « Accession, endettement, surendettement », *INSEE Première*, n°60, 4p.
- TEDLOCK, B., 1991, "From Participant Observation to the Observation of Participation: The Emergence of Narrative Ethnography", *Journal of Anthropological Research*, *47*, pp. 59-94.
- TELLIER, T., 2005, « Villeneuve d'Ascq, une ville nouvelle sans histoires ? », *Annales de la recherche urbaine,* n°98, Paris.
- TIRMARCHE, O., 1999, « L'action publique de développement industriel à Saint-Etienne : le territoire réduit au plus petit dénominateur commun ? », *Sociologie du travail,* 41, pp. 431-452
- TOMAS, F., 1985, « Quartiers anciens et stratégies urbaines, d'une crise à l'autre, vus de Saint-Etienne », *Revue de Géographie de Lyon,* vol. 60/3, pp-173-203
- TOMAS, F., 1988, « Entre art urbain et urbanisme – Le tracé de Saint Etienne : 1790-1834 » in HARDOUIN-FUGIER, E., BRINGUIER, H., MARTOUREY, A., TOMAS, F., 1988, *Naissance de la ville industrielle – Les Dalgabio en Forez 1760-1831,* Centre d'Etudes Foréziennes, Ecole d'Architecture de Saint-Etienne, Saint-Etienne, 167p.
- TOUBON, J-C., MESSAMAH, K., 1990, « Coexistence et confrontation dans un quartier pluri-ethnique : le cas de la Goutte d'Or », *Sociétés contemporaines*, vol. 4/4, pp. 37-50
- TUROK, I., MYKHNENKO, V., 2008, « Resurgent European Cities ? », *Urban Research and Practice*, vol. 1/1, pp. 54-77
- VAN CRIEKINGEN, M., 2008, « Comment la gentrification, d'un phénomène marginal, est devenue un projet politique global », *Agone*, 38-39, pp. 71-88
- VAN DE KAA, D., 1987, « Europe's Second Demographic Transition », *Population Bulletin*, vol. 42, pp. 1-57
- VAN DER BERG, L., BRAUN, E., VAN DER MEER, J., 1997, « The organizing capacity of metropolitain regions », *Environment and Planning C: Government and Policy*, vol. 15/3, pp. 253-272
- VANIER, M., 1989, « Troyes : vieille ville du textile en mutation », *Annales de Géographie,* vol. 98, n°550, pp. 658-675
- VANT, A., THOMAS, E., 1991, « Entre le local et le global, les pratiques stéphanoises de requalification socio-spatiale », *Revue de géographie de Lyon*, vol. 66/2, pp. 122-135
- VIGNAL, C., 2005a, « Logiques professionnelles et logiques familiales : une articulation contrainte par la délocalisation de l'emploi », *Sociologie du Travail*, n°47, pp. 153-169.
- VIGNAL, C., 2005b, « Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l'emploi », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 118, pp. 110-117
- WIECHMANN, T., 2008, "Errors Expected: Aligning urban strategy with demographic uncertainty in Shrinking Cities", *International Planning Studies*, vol. 13/4, pp. 431-446
- WIECHMANN, T., PALLAGST, K., 2012, "Urban shrinkage in Germany and the USA: A Comparison of Transformation Patterns and Local Strategies", *International Journal of Urban and Regional Research*, pp. 261-
- WILSON, D., WOUTERS, J., 2003, "Spatiality and Growth Discourse: The Restructuring of America's Rust Belt Cities", *Journal of Urban Affairs,* 25-2, pp. 123-138.
- WOESSNER, R., 2002, « Rhin-Sud : région néofordiste, « SPL » ou technopole ? » *Mappemonde*, n°66, Maison de la Géographie, Montpellier juin 2002, p. 9 à 13.
- WOESSNER, 2006, « L'éternel retour du corridor Rhin-Rhône », *Annales de géographie*, vol. 115, n°647, pp.2-25
- ZANETTI, T., 2010, « La Manufacture d'Armes de Saint-Etienne : un conflit mémoriel », *Norois*, 2010/4, pp. 41-55
- ZUINDEAU, B., LETOMBE, G., 2008, "Hazardous waste sites and property values: a French case study in the light of US analyses", *International Journal of Environment and Pollution,* 32/3, pp. 387-409

Thèses

- CLERVAL, A., 2008, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse de doctorat de géographie, d'aménagement et d'urbanisme, sous la direction de Petros Petsimeris et Catherine Rhein, soutenue le 4 décembre 2008, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris, 612p.
- COUSIN, B., 2008, *Cadres d'entreprises et quartiers de refondation à Paris et à Milan : contribution à l'analyse différenciée du rapport des classes supérieures à la mixité socio-spatiale aux dynamiques d'auto-ségrégation,* Thèse de doctorat, sous la direction de Enzo Mingione et Edmond Préteceille, Institut d'Etudes Politiques, Paris, Observatoire Sociologique du Changement.
- DEMAZIERE, C., 1996, *Développement économique et structuration de l'espace urbain. Le quartier ouvrier, la grande ville, l'Europe du Nord-Ouest*, Thèse en sciences économiques, sous la direction de Franck Moulaert, Université Lille 1, Lille.
- GUITTON, H., 1929, *L'industrie des rubans de soie en France. Des particularités de son organisation technique, économique et sociale. Les conditions de son développement futur,* Thèse, Université de Paris, Faculté de droit et des sciences économiques, Paris.
- JONAS, S., 1981, *La cité de Mulhouse (1853-1870) : un modèle d'habitat social et économique du XIXème siècle*, Ecole d'architecture de Strasbourg, 2 vol., 582p.
- LANG, T., 2008, *Institutional perspectives of local development in Germany and England – a comparative study about regeneration in old industrial towns experiencing decline*, Thèse de doctorat de géographie, sous la direction de Ray Hudson et Hans-Joachim Bürkner, Universität Postdam, Postdam, 252p.
- LUSSO, B., 2011, *Les dynamiques du secteur de l'image en mouvement dans les aires métropolitaines de Lille, Lyon et Marseille*, Thèse de doctorat d'aménagement et d'urbanisme, sous la direction de Didier Paris et Christine Liefooghe, Université Lille 1, Laboratoire TVES, Lille.
- MONS, D., 1976, *L'habitat répétitif de type ancien dans l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing et ses possibilités de réhabilitation*, Thèse de doctorat en architecture, Unité Pédagogique d'architecture de Lille, 304p.
- PINSON, G., 2002, *Projets et pouvoirs dans les villes européennes. Une comparaison de Marseille, Venise, Nantes et Turin*, Thèse de doctorat de science politique, sous la direction de Joseph Fontaine et Patrick Le Galès, Université de Rennes 1, Rennes, 585p.
- ROUSSEAU, M., 2011, *Vendre la ville (post)industrielle. Capitalisme, pouvoir et politiques d'image à Roubaix et Sheffield (1945-2010)*. Thèse de doctorat de science politique, sous la direction de J. Fontaine et G. Pinson, Université Jean Monnet, Université de Lyon, Saint-Etienne.
- SAINT-MACARY, E., 2011, *Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine*, Thèse de doctorat d'aménagement et d'urbanisme, sous la direction de Férial Drosso et Christine Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Paris.
- VANIER, T., 1990, *Troyes, capitale de la maille, une ville industrielle en crise*, Thèse de doctorat en géographie sous la direction de Jacques Malézieux, Université Paris 1-Panthéon Sorbonne, 388p.
- VIGNAL, C., 2003, *Ancrages et mobilités de salariés de l'industrie à l'épreuve de la délocalisation de l'emploi. Configurations résidentielles, logiques familiales et logiques professionnelles*, Thèse de doctorat en urbanisme, aménagement et politiques publiques, sous la direction de Férial Drosso, Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne, IUP, Créteil, 654p.

Mémoires

- FLORENTIN, D., 2009, *Le déclin au quotidien. Stratégies immobilières et pratiques sociales face au déclin à Leipzig*, Mémoire de recherche réalisé sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 206p.
- MIOT, Y., 2008, *Retour sur la notion de ville créative et ses implications spatiales – le cas des milieux du théâtre et de la mode dans la métropole lilloise*, Mémoire de Master d'Aménagement, d'Urbanisme et de développement des territoires, sous la direction de Didier Paris, Université Lille 1, Lille, 268p.
- OMHOVHERE, M., 2011, *Gambetta : une centralité ethnique de Montpellier : stratégies d'ancrage de la population immigrée d'origine maghrébine*, Mémoire de master, sous la direction de Sylvie Fol et Renaud Le Goix, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Paris, 139p.

Rapports de recherche et papiers de recherche

- ATKINSON, R., 2005, *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighborhoods ? An assessment of the Evidence-Base in the context of the New Urban Agenda*. ESRC Centre for Neighborhood Research, Bristol, pdf consulté le 22 mars 2009 [en ligne], http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr5pap.pdf
- AUTHIER, J-Y. (dir.), BIDET, J., COLLET, A., GILBERT, P., STEINMETZ, H., 2010, *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*, PUCA (plan urbanisme construction architecture), Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, Groupe de Recherche sur la socialisation (UMR 5040), Université de Lyon 2, Paris, 85p.
- COUCH, M., COCKS, M., 2011, *The governance of urban shrinkage in Liverpool city-region*, Shrink Smart, EU Commissions, Seventh Framework Programme, 62p.
- CUNNINGHAM-SABOT, E., FOL, S., 2009, "Shrinking Cities in France and Great Britain: A Silent Process?", in PALLAGST, K., ABER, J., AUDIRAC, I., CUNNINGHAM-SABOT, E., FOL, S., MARTINEZ-FERNANDEZ, C., MORAES, S., MULLIGAN, H., VARGAS-HERNANDEZ, J., WIECHMANN, T., WU, T. (eds), RICH, J., (contributing ed.), 2009, *The Future of Shrinking Cities. Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*, University of California, Berkeley, IURD, pp. 17-28
- FONTAGNE, L., LORENZI, J-H., 2004, *Désindustrialisation, délocalisation : rapport*, Conseil d'analyse économique, La Documentation Française, Paris, 133p.
- JESSOP, B., 2003, « Governance and meta-governance : on reflexivity, requisite variety and requisite irony », online paper, Lancaster University, Department of Sociology, [en ligne] (d'après JESSOP, B., 2003, "Governance and Metagovernance: On Reflexivity, Requisite Variety, and Requisite Irony", in *Governance, as Social and Political Communication*. Manchester University Press, Manchester, pp. 142-172.) http://www.comp.lancs.ac.uk/sociology/jessop/governance-metagovernance
- MALOCHET, V., OBLET, T., VILLECHAISE-DUPONT, A., 2007, *Le gouvernement des mouvements de recomposition de la population urbaine : une approche comparée des différents contextes de métropolisation* , PUCA (plan urbanisme construction architecture), LAPSAC (laboratoire d'analyse des problèmes sociaux et de l'action collective), Université Victor Segalen Bordeaux II, , 225p.
- RINK, D., HAASE, A., BERNT, M., 2009, *Shrink Smart – Specification of working model*, EU Commissions, 43p.
- RINK, D., HAASE, A., BERNT, M., ARNDT, T., LUDWIG, J., 2011, *Urban Governance in Leipzig and Halle*, Research Report of Shrink Smart Group, EU Commission, 111p.
- SCHATZ, L., 2008, *Innovation in the face of population decline: "Smart shrinkage" in Youngstown, Ohio*, Working Paper, 14p.

- TUROK, I., EDGE, N., 1999, *The Jobs Gap in Britain's Cities : Employment Loss and Labour Market Consequence*, Policy Press, Bristol, 76p.
- VAN DER BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L., ROSSI, A., VIJVERBERG, H., 1982, *Urban Europe, vol.1 : a study of Growth and Decline*, Pergamon Press, Oxford.

Communications

- JOUVE, B., 2002, « Gouvernance métropolitaine en Europe : essai de typologie », in XXXVIIIème Colloque annuel de l'Association de Science Régionale de Langue Française, ASRLF, 21-23 août 2002, 25p.
- RAAD, L., 2009, « Politiques de l'habitat en banlieue rouge : entre mixité sociale et gentrification ? », in Actes des Journées d'études *Les territoires du communisme. Elus locaux, politiques publiques et sociabilités militantes*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Centre d'histoire sociale, Paris, 1er et 2 décembre 2009, 11p.

Sources et documents institutionnels

- ACT Consultants, Cf. Géo, IUP, 2009, *Diversification de l'habitat, diversification fonctionnelle dans les operations de renovation urbaine en Île-de-France*, Direction Régionale de l'Equipement Île-de-France, Paris, 106p.
- ADULM, 2002, *Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme*, Lille, 254p.
- ADULM, 2005, *Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine*, 224p.
- ANAH, Lille Métropole Communauté Urbaine, 2001, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat expérimentale,* Lille, 33p.
- ANAH, 2002a, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain – Quartiers anciens mulhousiens,* Mulhouse, 36p.
- ANAH, 2002b, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain – Crêt de Roch*, Saint-Etienne, 19p.
- ANAH, 2002, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain – Tarentaize-Beaubrun-Séverine*, Saint-Etienne, 17p.
- ANAH, Lille Métropole Communauté Urbaine, 2004, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat de renouvellement urbain*, Lille, 24p.
- ANAH, Ville de Mulhouse, Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace, 2007, *Convention de l'Opération de Requalification des Quartiers Anciens Mulhousiens,* 47p.
- ANAH, 2009, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain – Crêt de Roch*, 16p.
- ANAH, 2009, *Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain – Tarentaize-Beaubrun-Séverine*, 2009, 14p.
- ANRU, 2006a, *Convention financière du projet de rénovation urbaine de Mulhouse*, 50 p.
- ANRU, 2006b, *Protocole de préfiguration au projet de rénovation urbaine de Roubaix,* 14p.
- ANRU, 2005, *Convention financière du projet de rénovation urbaine de Saint-Etienne,* 2005, 54p.
- ANRU, 2007a, *Règlement général et financier de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine*, ANRU, 64p.
- ANRU, 2007b, *Convention financière du Projet de Rénovation Urbaine de Roubaix - Trois-Ponts – Quartiers anciens,* Roubaix, 68p.
- ANRU, 2011, *Avenant n°6 à la convention financière du Projet de rénovation urbaine de Mulhouse*, 54p.
- AURM, 2007, *Schéma de cohérence territoriale de la région mulhousienne – Projet d'Aménagement et de développement durable*,

- AURM, 2008, *Marché immobilier en région mulhousienne – Rapport définitif,* AURM, Mulhouse, 75p.
- AURM, 2010, *Aperçu de la désindustrialisation dans la zone d'emploi de Mulhouse*, 12p.
- AURM, 2011, *Le marché immobilier à Mulhouse en 2010,* AURM, Mulhouse, 16p.
- Chambre régional des comptes, 2011, *Rapport d'observations définitives sur la gestion de la ville de Saint-Etienne,* 90p.
- CIV, 1999, *Pour des villes renouvelées et solidaires*, CIV, Paris, 41p.
- Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace, 2005, *Programme Local de l'Habitat*, 98p.
- Crequy Finance, 2012, *Plaquette de présentation du programme Les Terrasses du Crêt de Roch,* 6p.
- DEMMOU, L., 2010, « La désindustrialisation en France » in *Cahiers de la DG Trésor*, 2010/1, Paris, 52p.
- DGUHC, 2002, *Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général*, 24p.
- DGI, 2011, *Données de fiscalité locale directe 2010*
- DIV, 2000, *Programme National des Grands Projets de Ville – Cahier des charges,* DIV, Paris, 14p.
- Pôle National de Lutte contre l'habitat indigne, 2010, *Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux – Méthodes et procédures*, Secrétariat au Logement et à l'urbanisme, 62p.
- EPURES, 2002, *Programme Local de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole*, 118p.
- EPURES, 2003*, Stratégie de traitement de l'habitat ancien du centre-ville – Rapport de synthèse*, Ville de Saint-Etienne, 32p.
- EPURES, 2008, *Des classes créatives à Saint-Etienne ?*, Université Jean Monnet, EPURES, 49p.
- EPURES, 2009, *Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Loire – Projet d'Aménagement et de Développement Durable,* 114p.
- EPURES, 2010a, *Observation Foncière et Immobilière – Observation de l'immobilier de logement,* EPURES, Ville de Saint-Etienne, EPORA, EPASE, 8p.
- EPURES, 2010b, *Equipements scolaires : leur rôle dans l'attractivité résidentielle des territoires,* EPURES, 76p.
- EPURES, 2012, *Programme Local de l'Habitat de Saint-Etienne Métropole – Programme d'actions*, 54p.
- GIP-LMRU, 1999, *Préparation du projet du territoire des villes du Grand Projet Urbain- Etude de faisabilité – Montage opérationnel*, 1999, 24p.
- GIP-LMRU, 2000, *Grand Projet de Ville de Lille Métropole*, 454p.
- GIP-GPV Saint-Etienne Renaissance 21, 2008, *Opération de traitement de l'Habitat ancien – Cadrage et point d'avancement 2008 – Comité de pilotage stratégique ANRU*, 57p.
- LMCU, GERAU, 1999, *Etude sur le parc privé dans les villes du Grand Projet Urbain*, 167p.
- LMCU, 2004, *Plan Local d'Urbanisme – Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Territoire roubaisien,* 24p.
- LMCU, 2012, *Programme Local de l'Habitat,* 434p.
- Mulhouse Alsace Agglomération, 2011, *Programme Local de l'Habitat,* 252p.
- POLLET, A., TERROIR, P., WELLHOF, F., 2004, *Mission nationale d'expertise d'un grand projet de développement et d'urbanisme à Saint-Etienne,* Ministère de l'Equipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du tourisme et de la mer, Paris, 99p.
- Préfecture de Rhône-Alpes, 2006, *Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise,* Lyon, 81p.
- SCET, LMCU, 1996, *Document fondateur de la politique de la Ville Renouvelée,* 83p.
- SEDL, 2008, *Observatoire foncier OTHA – Crêt de Roc / Tarentaise Beaubrun Séverine – Suivi statistique des DIA 2002-2008,* SEDL*,* 22p.
- SERM 68, 2002, *Dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Casquettes,* 22p.
- SERM 68, 2007, *Dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Lefebvre,* 31p.

- SERM 68, 2009, *Compte-rendu aux collectivités locales de l'Opération de Requalification des Quartiers Anciens Mulhousiens,* 179p.
- Ville de Mulhouse, 2001, *Grand Projet de Ville – Le renouvellement des quartiers anciens mulhousiens*, Mulhouse, 54p.
- Ville de Mulhouse, 2003, *Etude de création de la ZPPAUP de Franklin*, Pronaos Architecture, Ville de Mulhouse, 199p.
- Ville de Mulhouse, 2006, *Evaluation de l'Opération de Requalification des Quartiers Mulhousiens 2002 – 2006*, Square Habitat, Ville de Mulhouse, Mulhouse, 51p.
- Ville de Mulhouse, 2009, *Renouvellement des quartiers anciens – Mission de relogement – Bilan d'activité 2009*, SERM, Ville de Mulhouse, 19p.
- Ville de Mulhouse, 2010, *Présentation du budget 2011*, 4p.
- Ville de Mulhouse, 2011, *Revue de Projet 2011 du Projet de Rénovation Urbaine de Mulhouse*, 78p.
- Ville de Roubaix, 2000, *Programme Local de l'Habitat*, ACT Consultants, Ville et Habitant, 63p.
- Ville de Roubaix, 2008, *Plan de Référence Urbain*, 62p.
- Ville de Roubaix, 2009a, *Etude pour la diversification du peuplement et le développement de l'offre nouvelle de logements*, 169p.
- Ville de Roubaix, 2009b, *Charte de relogements – Quartiers anciens de Roubaix,* 44p.
- Ville de Roubaix, 2010, *Observatoire des Quartiers anciens roubaisiens – Note d'analyse du marché immobilier*, 4p.
- Ville de Roubaix, 2011a, *Bilan du dispositif « Parc privé conventionné »*, Roubaix, 8p.
- Ville de Roubaix, 2011b, *Note de bilan sur les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat 2001-2010,* Roubaix, 16p.
- Ville de Roubaix, 2012a, *Note de l'Observatoire des Quartiers Anciens Roubaisiens – Le marché immobilier roubaisien en 2011*, Roubaix, 4p.
- Ville de Roubaix, 2012b, *Synthèse de Programmation « Logements »*, 4p.
- Ville de Saint-Etienne, 1999, *Politiques de l'Habitat – Propositions et préconisations,* Service Urbanisme, 21p.
- Ville de Saint-Etienne, 2001, *Grand Projet de Ville – Montreynaud, Montchovet, Crêt de Roch, Tarentaize-Beaubrun,* 97p.
- Ville de Saint-Etienne, 2001, *Stratégie de diversification résidentielle – Etude typologique*, EPURES, 44p.
- Ville de Saint-Etienne, 2002a, *Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage – Définition d'une stratégie de traitement de l'habitat dans les quartiers anciens du GPV de Saint-Etienne*, SCET, GIP GPV, 68p.
- Ville de Saint-Etienne, 2002b, *Grand Projet de Ville – Evaluation de l'adaptation quantitative et qualitative du parc de logements*, GPV, EPURES, 13p.
- Ville de Saint-Etienne, 2003, *Note stratégique et opérationnelle – Habitat et Rénovation urbaine*, 24p.
- Ville de Saint-Etienne, 2008, *Plan Local d'Urbanisme – Justification des choix retenus*, 46p.

Annexes

Annexe 1 : Evolution de la spécialisation de l'emploi au lieu de travail dans les agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise

Par professions et catégories sociales entre 1968 et 2008

		Mulhouse Alsace Agglomération				Lille Métropole Communauté Urbaine									Sud-Loire						
		Mulhouse Alsace	Mulhouse	Couronne	Périurbain	Lille Métropole	Lille	Roubaix	Tourcoing	Armentières	Villeneuve d'Ascq	Couronne	Tissu urbain différencié	Périurbain	Sud-Loire	Saint-Etienne	Vallée du Gier	Ondaine	Coteaux du Gier	Couronne	Sud-Loire hors SEM
1968	Cadres	5,65%	1,20	0,73	0,29	5,27%	1,42	0,84	0,89	0,81	2,45	0,84	0,56	0,44	4,05%	1,30	0,87	0,80	0,29	0,55	0,48
	Prof. intermédiaires	14,49%	1,05	0,96	0,78	14,61%	1,14	0,88	0,88	1,12	1,06	1,14	0,83	0,71	13,09%	1,15	1,04	0,95	0,76	0,81	0,61
	Employés	25,95%	1,24	0,59	0,35	24,42%	1,36	0,97	0,83	0,85	0,79	0,91	0,66	0,52	19,15%	1,29	0,81	0,71	0,45	0,67	0,59
	Ouvriers	46,62%	0,86	1,21	1,46	45,41%	0,77	1,11	1,19	1,10	0,84	1,02	1,25	1,13	47,91%	0,96	1,15	1,22	0,95	0,95	0,87
1975	Cadres	6,60%	1,27	0,78	0,33	7,05%	1,28	0,88	0,80	0,84	3,01	0,95	0,65	0,53	5,49%	1,28	0,88	0,85	0,23	0,65	0,58
	Prof. intermédiaires	16,98%	1,05	1,00	0,84	16,62%	1,14	0,91	0,81	1,08	1,23	1,09	0,87	0,79	15,32%	1,11	1,02	0,93	0,73	0,96	0,74
	Employés	26,27%	1,24	0,84	0,35	27,19%	1,33	0,98	0,81	0,84	0,77	0,92	0,73	0,67	21,46%	1,26	0,77	0,78	0,45	0,87	0,68
	Ouvriers	44,74%	0,81	1,07	1,57	41,37%	0,72	1,09	1,25	1,12	0,77	1,01	1,29	1,20	44,96%	0,90	1,18	1,19	1,06	1,01	0,99
1982	Cadres	7,69%	1,30	0,82	0,37	9,36%	1,25	0,88	0,76	0,77	2,07	1,00	0,66	0,61	6,76%	1,25	0,88	0,83	0,38	0,88	0,64
	Prof. intermédiaires	19,06%	1,08	1,00	0,77	19,15%	1,13	0,90	0,85	1,21	1,09	1,04	0,90	0,83	18,06%	1,10	1,00	0,93	0,74	0,98	0,82
	Employés	25,89%	1,28	0,91	0,30	27,37%	1,29	1,03	0,83	0,92	1,09	0,92	0,68	0,71	23,24%	1,24	0,77	0,81	0,44	0,92	0,73
	Ouvriers	42,11%	0,74	1,05	1,67	36,79%	0,70	1,07	1,28	1,03	0,70	1,03	1,35	1,25	38,92%	0,89	1,19	1,22	0,98	0,99	1,02
1990	Cadres	10,21%	1,31	0,82	0,42	12,25%	1,20	0,93	0,76	0,78	1,72	1,01	0,68	0,64	9,45%	1,26	0,87	0,79	0,48	0,86	0,68
	Prof. intermédiaires	21,69%	1,07	1,03	0,77	22,41%	1,11	0,92	0,91	1,14	1,08	1,05	0,88	0,82	20,31%	1,10	0,97	0,97	0,85	1,08	0,77
	Employés	26,52%	1,27	0,97	0,31	29,22%	1,22	1,04	0,88	0,99	1,03	0,93	0,75	0,79	25,41%	1,17	0,87	0,87	0,55	1,06	0,77
	Ouvriers	36,45%	0,68	1,01	1,83	29,98%	0,66	1,07	1,27	0,99	0,71	1,02	1,42	1,37	33,66%	0,86	1,18	1,14	1,02	0,97	1,16
1999	Cadres	10,74%	1,29	0,81	0,49	14,19%	1,19	0,90	0,73	0,92	1,73	1,02	0,66	0,65	10,11%	1,31	0,87	0,78	0,59	0,74	0,72
	Prof. intermédiaires	24,49%	1,09	0,99	0,76	26,09%	1,08	0,98	0,91	1,10	1,09	1,05	0,88	0,85	23,65%	1,12	0,99	0,95	0,78	0,96	0,83
	Employés	27,95%	1,20	1,01	0,43	30,32%	1,17	1,02	0,93	1,07	0,96	0,98	0,80	0,84	28,35%	1,10	0,92	0,98	0,67	1,00	0,89
	Ouvriers	31,84%	0,66	1,03	1,88	24,74%	0,64	1,05	1,32	0,87	0,61	0,94	1,52	1,49	29,07%	0,79	1,14	1,14	1,15	1,14	1,19
2008	Cadres	12,58%	1,15	0,81	0,78	17,90%	1,15	0,92	0,77	0,70	1,56	1,04	0,72	0,69	12,24%	1,28	0,95	0,78	0,56	0,89	0,73
	Prof. intermédiaires	26,10%	1,04	0,97	0,91	27,90%	1,07	1,03	0,95	1,10	1,03	1,02	0,89	0,87	25,76%	1,09	0,95	0,96	0,80	1,08	0,87
	Employés	28,71%	1,04	1,09	0,60	29,45%	1,11	1,01	0,99	1,11	0,94	1,01	0,88	0,88	28,29%	1,07	1,00	0,96	0,85	0,98	0,92
	Ouvriers	27,76%	0,88	0,99	1,55	20,69%	0,65	0,99	1,24	1,00	0,65	0,91	1,54	1,55	26,18%	0,78	1,05	1,19	1,18	1,06	1,22

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, Données harmonisées du recensement général de la population 1968-2008

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de l'emploi de la PCS est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de l'emploi dans la PCS est supérieure à celle constatée dans l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation économique très nette par rapport au reste de l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Par fonctions économiques

		Mulhouse Alsace Agglomération				Lille Métropole Communauté Urbaine									Sud-Loire						
		Mulhouse Alsace	Mulhouse	Couronne	Périurbain	Lille Métropole	Lille	Roubaix	Tourcoing	Armentières	Villeneuve d'Ascq	Couronne	Tissu urbain différencié	Périurbain	Sud-Loire	Saint-Etienne	Vallée du Gier	Ondaine	Couronne	Coteaux du Gier	Sud-Loire
1982	Services à la population	26,66%	1,29	0,89	0,30	30,67%	1,26	0,88	0,78	1,30	1,33	0,96	0,74	0,70	29,27%	1,13	0,45	0,59	0,90	0,95	0,99
	Fabrication	27,70%	0,66	0,79	2,23	20,88%	0,61	1,23	1,46	1,06	0,43	0,91	1,56	1,24	26,77%	0,82	1,81	1,56	1,36	1,17	0,84
	SRE	20,20%	1,19	1,02	0,42	20,53%	1,11	1,13	0,92	0,66	1,08	1,09	0,77	0,80	17,02%	1,21	0,78	0,83	0,74	0,92	0,69
	Autres	24,87%	0,93	1,33	0,81	26,93%	0,96	0,90	0,98	0,90	1,02	1,06	1,04	1,12	23,49%	1,03	0,93	0,94	0,91	0,92	1,07
	EMS	4,79%	1,22	0,97	0,40	5,24%	1,14	0,96	0,90	0,57	1,26	1,12	0,75	0,81	3,81%	1,20	0,86	0,90	0,72	1,00	0,62
1990	Services à la population	31,01%	1,29	0,93	0,32	35,25%	1,26	0,90	0,89	1,26	1,06	0,92	0,81	0,70	34,15%	1,10	0,47	0,89	0,94	1,10	0,81
	Fabrication	20,58%	0,54	0,82	2,46	14,50%	0,56	1,31	1,50	1,18	0,56	0,96	1,61	1,25	19,94%	0,78	2,07	1,41	1,29	1,10	1,01
	SRE	21,72%	1,16	1,05	0,51	23,48%	1,04	1,13	0,88	0,65	1,32	1,12	0,74	0,85	18,85%	1,21	0,82	0,84	0,70	0,88	0,77
	Autres	26,12%	0,90	1,18	1,04	25,98%	0,89	0,88	1,01	0,88	0,89	1,03	1,14	1,29	24,50%	0,97	0,99	0,89	1,09	0,88	1,20
	EMS	5,96%	1,19	1,00	0,49	7,01%	1,04	1,06	0,78	0,53	1,60	1,18	0,68	0,81	4,91%	1,21	0,85	0,96	0,70	0,89	0,72
1999	Services à la population	36,32%	1,25	0,96	0,39	40,20%	1,23	0,91	0,97	1,29	1,03	0,96	0,84	0,69	38,80%	1,10	0,58	0,82	0,89	1,02	0,95
	Fabrication	17,12%	0,53	0,80	2,61	10,55%	0,52	1,15	1,54	0,94	0,59	0,99	1,72	1,37	16,71%	0,71	2,03	1,35	1,42	1,10	1,08
	SRE	21,57%	1,12	1,03	0,62	24,91%	0,99	1,15	0,77	0,66	1,31	1,17	0,75	0,92	19,52%	1,22	0,90	0,89	0,79	0,88	0,78
	Autres	24,48%	0,87	1,17	1,10	23,80%	0,86	0,95	1,07	0,89	0,81	0,91	1,20	1,37	23,14%	0,93	1,04	1,15	1,08	1,01	1,06
	EMS	6,24%	1,18	0,95	0,57	7,83%	1,02	1,00	0,67	0,52	1,63	1,18	0,69	0,86	5,34%	1,25	0,98	0,88	0,73	0,82	0,75
2007	Services à la population	40,00%	1,10	0,99	0,58	42,83%	1,21	0,99	1,07	1,29	0,91	0,94	0,86	0,73	41,66%	1,06	0,61	0,96	0,89	1,07	0,93
	Fabrication	13,24%	0,92	0,81	1,84	7,97%	0,59	0,95	1,28	0,97	0,82	1,10	1,59	1,34	13,73%	0,70	1,84	1,17	1,40	1,06	1,21
	SRE	22,44%	1,00	1,03	0,92	26,93%	0,97	1,08	0,73	0,59	1,43	1,16	0,76	0,91	20,44%	1,24	0,97	0,87	0,86	0,85	0,74
	Autres	23,88%	0,89	1,09	1,28	21,79%	0,80	0,95	1,11	0,96	0,71	0,89	1,33	1,47	22,68%	0,90	1,23	1,07	1,09	0,98	1,12
	EMS	7,10%	1,06	0,95	0,86	10,23%	0,97	0,99	0,69	0,41	1,65	1,21	0,74	0,82	6,25%	1,26	1,24	0,96	0,94	0,85	0,60

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, Données sur les fonctions économiques des zones d'emplois entre 1982 et 2007

Lecture du tableau : lorsque l'indice de spécialisation est inférieur à 1, le résultat indique que la part de l'emploi dans la fonction économique est inférieure à celle constatée dans l'ensemble de l'agglomération. A l'inverse, lorsque le résultat est supérieur à 1, la part de l'emploi dans la fonction économique est supérieure à celle constatée dans l'agglomération. Lorsque l'indice de spécialisation apparaît en bleu, cela traduit l'existence d'une sous-spécialisation économique très nette par rapport au reste de l'agglomération et lorsqu'il apparaît en rouge, il indique une spécialisation marquée.

Annexe 2 : Indice de ségrégation de Duncan des aires urbaines françaises de plus de 200 000 habitants et des agglomérations étudiées

	Indice de ségrégation	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Précaires	Immigrés	Chômeurs
1	Rouen	0,147	0,110	0,094	0,133	0,079	0,484	0,119
2	Saint-Nazaire	0,263	0,101	0,076	0,189	0,121	0,477	0,145
3	Annecy	0,205	0,078	0,100	0,179	0,141	0,423	0,157
4	Lorient	0,230	0,111	0,088	0,184	0,146	0,477	0,160
5	Valenciennes	0,305	0,142	0,078	0,176	0,129	0,451	0,164
6	Bayonne	0,181	0,094	0,092	0,132	0,123	0,434	0,167
7	Douai	0,256	0,142	0,070	0,150	0,121	0,457	0,171
8	Nice	0,228	0,103	0,125	0,182	0,132	0,375	0,175
9	Béthune	0,239	0,130	0,074	0,151	0,126	0,485	0,178
10	Clermont	0,246	0,107	0,106	0,178	0,174	0,427	0,178
11	Toulon	0,231	0,106	0,119	0,171	0,181	0,434	0,179
12	Bordeaux	0,257	0,107	0,109	0,211	0,169	0,437	0,179
13	Montpellier	0,208	0,097	0,111	0,188	0,188	0,402	0,188
14	Perpignan	0,201	0,106	0,077	0,137	0,120	0,397	0,189
15	Genève	0,200	0,093	0,094	0,154	0,122	0,298	0,192
16	Rennes	0,267	0,104	0,105	0,212	0,184	0,465	0,195
17	Toulouse	0,230	0,089	0,108	0,191	0,179	0,412	0,195
18	Pau	0,194	0,096	0,103	0,135	0,181	0,430	0,196
19	Avignon	0,200	0,116	0,094	0,182	0,147	0,402	0,197
20	Grenoble	0,276	0,102	0,134	0,235	0,171	0,391	0,199
21	Chambéry	0,199	0,108	0,107	0,156	0,155	0,422	0,202
22	Dunkerque	0,292	0,144	0,081	0,176	0,152	0,465	0,206
23	Lyon	0,290	0,113	0,117	0,260	0,163	0,398	0,206
24	Tours	0,251	0,125	0,109	0,196	0,170	0,446	0,206
25	Nancy	0,286	0,121	0,108	0,230	0,192	0,437	0,208
26	Metz	0,280	0,128	0,105	0,238	0,157	0,411	0,208
27	Caen	0,281	0,141	0,112	0,223	0,171	0,467	0,210
28	Brest	0,233	0,097	0,106	0,159	0,212	0,475	0,210
29	Dijon	0,288	0,140	0,129	0,224	0,191	0,435	0,213
30	Amiens	0,292	0,158	0,109	0,222	0,167	0,456	0,217
31	Angers	0,250	0,117	0,100	0,190	0,179	0,464	0,220
32	Poitiers	0,247	0,104	0,093	0,185	0,232	0,455	0,221
33	Nantes	0,267	0,103	0,097	0,218	0,159	0,462	0,222
34	Marseille	0,294	0,124	0,132	0,233	0,167	0,402	0,233
35	Limoges	0,223	0,123	0,087	0,175	0,209	0,443	0,233
36	Reims	0,291	0,148	0,141	0,214	0,176	0,440	0,236
37	Sud-Loire	0,237	0,118	0,080	0,175	0,163	0,454	0,245
38	Besançon	0,249	0,133	0,120	0,216	0,214	0,430	0,247
39	Le Mans	0,278	0,147	0,102	0,190	0,180	0,468	0,249
40	Lille Métropole	0,335	0,095	0,120	0,273	0,196	0,316	0,255
41	Nîmes	0,259	0,122	0,122	0,191	0,183	0,403	0,257
42	Strasbourg	0,276	0,126	0,106	0,242	0,198	0,390	0,270
43	Le Havre	0,339	0,177	0,117	0,208	0,171	0,454	0,279
44	Mulhouse Alsace Agglomération	0,264	0,134	0,081	0,212	0,165	0,313	0,286

Source : Y. MIOT, 2012, à partir de INSEE, Recensement général de la population 2008 à l'échelle des IRIS

Annexe 3 : Résultats des classifications ascendantes hiérarchiques sur les IRIS des agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise

Pour Mulhouse Alsace Agglomération

Philcarto

Classification ascendante hiérarchique sur un tableau de mesures (métrique euclienne usuelle, avec standardisation)
dimanche 12 février 2012, 14:04:15

1. Variables de l'analyse

	Codage des variables
V01 Précaires	%précaires
V02 Chômeurs	%chômage
V03 Prop. occupants	%PropOccpt
V04 Locataires sociaux	%LocLogScx
V05 Locataires privés	%LocPriv
V06 Cadres	%cadresPIS
V07 Prof. intermédiaires	%Profinter
V08 Employés	%employés
V09 Ouvriers	%ouvriers
V10 Appartements construits avant 1949	%apptavt49
V11 Appartements construits entre 1949 et 1974	%appt49-74
V12 Appartements construits entre 1975 et 1989	%appt74-90
V13 Appartements construits après 1990	%apptap90
V14 Maisons construites avant 1949	maisonsavt49
V15 Maisons construites entre 1949 et 1974	%maison49-74
V16 Maisons construites entre 1975 et 1989	%maison74-90
V17 Maisons construites après 1990	%maisonap90
V18 Inconfort des logements	%inconfort
V19 Immigrés	% immigrée

2. Indices de niveau de la hiérarchie

Inertie totale = 19,000

Noeud	Indice	Aîné	Benjamin	Taux	Cumul	N classes	Histogramme des taux d'inertie
197	5,88	194	196	30,93	30,93	2	I******************************
196	1,97	195	193	10,35	41,28	3	I**********
195	1,16	185	188	6,12	47,40	4	I******
194	0,97	192	189	5,11	52,51	5	I*****
193	0,85	170	190	4,48	57,00	6	I****
192	0,71	191	183	3,72	60,72	7	I****
191	0,48	163	186	2,54	63,26	8	I**
190	0,38	176	179	1,99	65,25	9	I**
189	0,37	166	182	1,95	67,20	10	I**
188	0,32	181	187	1,71	68,91	11	I**
187	0,25	123	161	1,34	70,24	12	I*
186	0,25	158	184	1,34	71,58	13	I*
185	0,25	172	139	1,33	72,91	14	I*
184	0,22	171	180	1,17	74,08	15	I*
183	0,21	57	178	1,12	75,20	16	I*
182	0,20	137	175	1,05	76,25	17	I*
181	0,20	169	177	1,03	77,28	18	I*
180	0,19	160	153	0,99	78,28	19	I*
179	0,17	151	167	0,91	79,19	20	I*
178	0,16	121	104	0,83	80,02	21	I*
177	0,15	173	156	0,79	80,81	22	I*
176	0,15	168	120	0,79	81,60	23	I*
175	0,14	136	174	0,75	82,35	24	I*
174	0,14	164	22	0,72	83,07	25	I*
173	0,12	71	162	0,62	83,69	26	I*
172	0,12	155	165	0,62	84,30	27	I*
171	0,11	112	154	0,55	84,86	28	I*
170	0,11	141	110	0,55	85,41	29	I*
169	0,10	134	48	0,53	85,94	30	I*
168	0,10	131	159	0,51	86,45	31	I
167	0,09	142	149	0,46	86,91	32	I
166	0,08	152	148	0,44	87,35	33	I
165	0,08	125	65	0,44	87,79	34	I
164	0,08	144	147	0,42	88,21	35	I
163	0,08	77	45	0,42	88,63	36	I
162	0,08	15	143	0,41	89,05	37	I
161	0,07	157	146	0,39	89,44	38	I
160	0,07	86	21	0,39	89,83	39	I
159	0,07	30	34	0,36	90,20	40	I
158	0,06	150	27	0,34	90,54	41	I
157	0,06	128	68	0,33	90,86	42	I
156	0,06	140	145	0,32	91,18	43	I
155	0,06	118	52	0,31	91,48	44	I
154	0,06	133	138	0,30	91,79	45	I
153	0,06	85	56	0,30	92,08	46	I
152	0,05	108	135	0,28	92,37	47	I
151	0,05	35	126	0,28	92,65	48	I
150	0,05	25	115	0,28	92,93	49	I
149	0,05	113	132	0,25	93,17	50	I

Paramètres des 11 classes de la partition n°10

Codage des classes

C01 -> QP4	C06 -> QA2	C11 ->QLLS2
C02 -> QLLS1	C07 -> QTD2	
C03 -> QA3	C08 -> QP1	
C04 -> QTD1	C09 -> QA1	
C05 -> QP3	C10 -> QP2	

3.1. Nombre d'unités spatiales

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V02 %chômage	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V03 %PropOccpt	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V04 %LocLogScx	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V05 %LocPriv	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V06 %cadresPIS	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V07 %Profinter	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V08 %employés	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V09 %ouvriers	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V10 %apptavt49	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V11 %appt49-74	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V12 %appt74-90	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V13 %apptap90	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V14 maisonsavt49	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V15 %maison49-74	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V16 %maison74-90	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V17 %maisonap90	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V18 %inconfort	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00
V19 % immigrée	99,00	2,00	8,00	5,00	13,00	7,00	6,00	5,00	16,00	10,00	20,00	7,00

3.2. Minimums

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	18,52	25,93	27,60	33,08	25,64	26,69	28,38	30,09	18,52	25,02	22,60	20,86
V02 %chômage	4,41	5,42	21,72	31,34	9,79	4,41	18,23	8,83	4,62	10,52	5,82	11,10
V03 %PropOccpt	0,00	64,18	0,00	16,25	24,49	71,05	15,91	54,85	37,89	30,53	57,35	35,61
V04 %LocLogScx	0,00	0,12	53,39	4,20	1,05	0,00	0,34	2,42	0,75	0,07	0,00	2,72
V05 %LocPriv	0,99	18,17	0,99	56,80	18,19	5,14	39,09	7,65	10,28	33,55	6,78	9,97
V06 %cadresPIS	0,00	36,75	0,60	2,55	2,57	12,74	8,44	2,74	4,25	9,07	0,00	2,43
V07 %Profinter	6,79	26,22	6,79	8,99	10,63	24,16	13,93	16,34	18,05	16,24	18,42	10,31
V08 %employés	17,31	17,31	25,49	26,13	27,29	18,18	24,97	25,23	25,82	24,10	23,90	27,38
V09 %ouvriers	3,26	3,26	43,16	45,28	28,64	14,43	18,09	25,33	13,88	14,67	21,14	30,58
V10 %apptavt49	0,00	2,34	0,00	45,32	1,15	0,77	23,34	2,72	0,00	26,54	0,00	0,00
V11 %appt49-74	0,00	7,96	37,28	6,27	24,53	0,00	10,71	0,90	0,00	6,83	0,41	16,72
V12 %appt74-90	0,00	10,38	0,00	0,00	1,65	0,00	1,06	0,00	1,76	0,24	0,00	11,61
V13 %apptap90	0,00	7,09	0,00	4,05	0,00	1,71	3,80	1,13	4,05	0,48	0,00	0,00
V14 maisonsavt49	0,00	10,36	0,00	2,14	0,81	13,37	0,44	18,28	0,00	1,04	0,00	2,01
V15 %maison49-74	0,00	13,97	0,00	0,15	0,67	13,03	0,00	3,22	0,00	0,00	14,10	9,33
V16 %maison74-90	0,00	10,46	0,00	0,00	0,00	17,72	0,00	0,51	0,00	0,00	9,18	0,43
V17 %maisonap90	0,00	5,27	0,00	0,00	0,00	16,97	0,00	1,11	0,28	0,00	5,21	1,45
V18 %inconfort	0,00	1,02	0,30	7,41	2,26	0,34	3,05	7,15	0,65	2,72	0,00	1,08
V19 % immigrée	1,61	4,47	20,54	33,10	8,88	1,61	14,35	6,65	5,38	8,53	3,16	10,63

3.3. Maximums

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	52,06	35,50	52,06	45,47	36,66	36,66	42,63	39,38	35,42	33,26	31,76	38,23
V02 %chômage	38,99	8,12	38,16	38,99	28,30	19,29	27,37	23,47	16,72	30,05	15,16	28,14
V03 %PropOccpt	92,81	77,41	32,00	36,75	75,79	92,54	26,51	77,06	74,61	57,52	92,81	70,37
V04 %LocLogScx	98,36	2,54	98,36	18,56	51,38	10,46	35,98	11,19	24,31	13,93	10,76	51,56
V05 %LocPriv	76,17	31,36	21,62	64,62	45,25	16,86	76,17	36,23	35,72	64,92	28,50	29,34
V06 %cadresPIS	46,54	46,54	3,93	4,08	10,84	25,97	20,77	17,96	25,68	28,36	16,85	10,87
V07 %Profinter	37,52	29,77	17,61	12,64	23,40	37,52	27,92	28,56	33,40	31,82	30,64	25,56
V08 %employés	39,37	18,93	33,58	29,66	39,37	27,53	32,54	31,68	33,44	31,27	33,24	34,00
V09 %ouvriers	56,26	8,17	56,26	53,80	52,54	21,19	38,37	42,49	40,61	39,76	35,70	54,96
V10 %apptavt49	66,49	4,99	50,99	66,49	38,74	2,66	52,00	34,97	10,97	64,14	4,10	10,59
V11 %appt49-74	97,82	11,72	97,82	36,63	94,68	4,10	48,78	17,20	40,93	62,13	22,91	41,93
V12 %appt74-90	41,06	33,50	25,81	7,60	20,87	0,94	23,70	3,72	40,86	14,84	6,66	41,06
V13 %apptap90	25,50	15,63	7,47	20,84	19,03	4,66	24,38	16,05	25,50	9,77	15,14	8,00
V14 maisonsavt49	54,41	13,57	8,00	19,81	16,02	22,75	4,03	54,41	26,26	16,42	26,86	20,51
V15 %maison49-74	39,34	25,87	4,09	2,50	14,61	30,97	0,51	23,83	25,31	6,04	39,34	25,72
V16 %maison74-90	47,43	11,59	2,63	0,59	5,70	41,22	0,21	10,75	28,05	2,72	47,43	25,75
V17 %maisonap90	30,42	5,51	1,56	0,68	6,28	30,42	0,28	14,47	27,78	1,52	24,87	7,93
V18 %inconfort	14,95	4,52	6,09	14,95	14,55	5,78	5,54	14,40	6,77	9,05	4,91	4,73
V19 % immigrée	42,31	10,80	42,31	38,67	30,46	4,43	25,85	28,14	18,48	27,99	25,34	25,77

3.4. Moyennes

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	31,35	30,71	41,31	38,21	31,12	30,49	37,53	32,79	28,03	29,44	27,77	30,73
V02 %chômage	15,42	6,77	31,34	34,45	19,59	7,28	21,29	13,62	9,45	15,96	7,95	17,00
V03 %PropOccpt	55,49	70,79	16,90	26,60	45,34	85,81	22,30	65,46	63,64	42,08	80,10	55,95
V04 %LocLogScx	15,35	1,33	71,23	11,53	23,13	1,53	19,01	5,78	11,36	3,60	2,37	24,34
V05 %LocPriv	26,95	24,77	10,93	60,56	29,11	11,00	57,22	24,84	22,79	52,00	14,67	18,12
V06 %cadresPIS	11,16	41,65	1,95	3,36	5,16	21,86	12,30	9,64	12,88	17,23	11,28	6,20
V07 %Profinter	22,32	28,00	10,46	11,60	17,35	30,63	21,01	22,31	27,05	24,91	26,43	17,73
V08 %employés	28,54	18,12	30,08	27,73	32,56	23,21	29,15	28,67	29,25	26,64	28,15	29,75
V09 %ouvriers	31,98	5,71	50,81	50,02	40,13	17,69	31,08	32,80	25,88	25,08	27,31	41,56
V10 %apptavt49	15,31	3,66	13,91	59,85	12,71	1,62	38,88	19,63	3,62	47,10	1,92	3,27
V11 %appt49-74	24,24	9,84	71,19	13,56	50,55	1,15	22,77	7,95	18,13	29,20	6,44	27,17
V12 %appt74-90	8,68	21,94	9,99	2,77	10,08	0,38	12,63	1,62	13,55	5,42	3,01	24,74
V13 %apptap90	7,68	11,36	1,19	13,21	5,05	3,03	18,62	7,22	15,47	5,12	5,39	2,93
V14 maisonsavt49	11,87	11,97	1,45	8,12	8,84	17,06	2,24	34,51	11,40	8,16	17,09	10,39
V15 %maison49-74	12,52	19,92	0,70	0,95	7,46	19,69	0,17	15,21	13,85	2,35	26,17	15,52
V16 %maison74-90	10,00	11,02	0,57	0,14	1,88	28,11	0,04	5,68	11,36	0,51	22,53	10,78
V17 %maisonap90	7,12	5,39	0,19	0,26	1,61	24,21	0,13	5,58	9,23	0,45	14,71	3,72
V18 %inconfort	4,15	2,77	2,85	11,67	5,45	2,26	4,47	10,17	2,57	5,72	2,21	2,51
V19 % immigrée	14,81	7,64	29,46	35,24	20,05	3,63	19,56	12,02	9,61	15,37	7,46	16,97

3.5. Ecarts-types

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	5,74	4,78	6,88	4,48	2,95	2,86	5,42	3,36	3,36	2,75	2,34	5,63
V02 %chômage	9,17	1,35	5,45	2,96	4,79	4,94	3,25	5,13	2,89	6,02	1,91	5,44
V03 %PropOccpt	23,46	6,62	9,30	8,21	13,54	6,79	4,16	9,37	8,14	7,76	7,74	10,97
V04 %LocLogScx	20,73	1,21	14,02	5,99	15,34	3,64	13,09	3,72	6,45	4,13	3,19	16,08
V05 %LocPriv	17,66	6,60	7,01	2,95	8,45	3,92	13,36	11,56	6,96	8,78	5,01	7,03
V06 %cadresPIS	8,06	4,90	1,19	0,51	2,25	4,06	4,20	5,41	5,59	6,18	3,71	2,88
V07 %Profinter	7,01	1,78	3,09	1,36	3,50	4,42	4,14	3,96	4,15	4,21	3,10	4,90
V08 %employés	3,76	0,81	2,68	1,13	3,53	3,15	2,95	2,41	2,27	2,20	2,74	2,26
V09 %ouvriers	11,76	2,45	3,89	2,82	6,54	2,77	6,74	6,22	7,04	7,26	4,35	8,05
V10 %apptavt49	20,36	1,32	21,34	7,86	11,39	0,67	10,04	13,05	3,16	13,17	1,20	3,30
V11 %appt49-74	23,66	1,88	20,50	11,59	17,55	1,26	13,37	5,91	12,54	15,33	6,21	8,89
V12 %appt74-90	9,57	11,56	10,17	2,73	6,16	0,32	8,15	1,54	10,21	4,30	2,17	10,33
V13 %apptap90	7,36	4,27	2,40	5,43	5,72	1,26	7,10	5,31	7,50	3,16	4,66	2,54
V14 maisonsavt49	9,63	1,61	2,55	7,14	4,98	2,75	1,17	13,73	7,39	5,64	7,18	5,97
V15 %maison49-74	10,83	5,95	1,30	0,81	4,75	6,84	0,18	7,13	7,84	2,25	7,30	4,81
V16 %maison74-90	11,43	0,57	1,00	0,23	1,97	7,08	0,08	4,08	6,91	0,77	10,07	8,60
V17 %maisonap90	8,35	0,12	0,51	0,31	1,85	4,16	0,11	4,87	7,59	0,50	5,13	2,61
V18 %inconfort	3,28	1,75	1,74	3,30	3,14	1,69	1,02	2,69	1,42	1,91	1,09	1,24
V19 % immigrée	9,70	3,16	7,05	1,87	5,80	0,89	3,81	8,13	3,77	5,45	4,59	5,47

3.6. Coefficients de variation

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	0,18	0,16	0,17	0,12	0,09	0,09	0,14	0,10	0,12	0,09	0,08	0,18
V02 %chômage	0,59	0,20	0,17	0,09	0,24	0,68	0,15	0,38	0,31	0,38	0,24	0,32
V03 %PropOccpt	0,42	0,09	0,55	0,31	0,30	0,08	0,19	0,14	0,13	0,18	0,10	0,20
V04 %LocLogScx	1,35	0,91	0,20	0,52	0,66	2,38	0,69	0,64	0,57	1,15	1,35	0,66
V05 %LocPriv	0,66	0,27	0,64	0,05	0,29	0,36	0,23	0,47	0,31	0,17	0,34	0,39
V06 %cadresPIS	0,72	0,12	0,61	0,15	0,44	0,19	0,34	0,56	0,43	0,36	0,33	0,46
V07 %Profinter	0,31	0,06	0,29	0,12	0,20	0,14	0,20	0,18	0,15	0,17	0,12	0,28
V08 %employés	0,13	0,04	0,09	0,04	0,11	0,14	0,10	0,08	0,08	0,08	0,10	0,08
V09 %ouvriers	0,37	0,43	0,08	0,06	0,16	0,16	0,22	0,19	0,27	0,29	0,16	0,19
V10 %apptavt49	1,33	0,36	1,53	0,13	0,90	0,41	0,26	0,66	0,87	0,28	0,63	1,01
V11 %appt49-74	0,98	0,19	0,29	0,85	0,35	1,09	0,59	0,74	0,69	0,52	0,96	0,33
V12 %appt74-90	1,10	0,53	1,02	0,98	0,61	0,85	0,65	0,95	0,75	0,79	0,72	0,42
V13 %apptap90	0,96	0,38	2,02	0,41	1,13	0,42	0,38	0,74	0,48	0,62	0,86	0,87
V14 maisonsavt49	0,81	0,13	1,76	0,88	0,56	0,16	0,52	0,40	0,65	0,69	0,42	0,57
V15 %maison49-74	0,87	0,30	1,86	0,86	0,64	0,35	1,07	0,47	0,57	0,96	0,28	0,31
V16 %maison74-90	1,14	0,05	1,76	1,68	1,05	0,25	2,24	0,72	0,61	1,51	0,45	0,80
V17 %maisonap90	1,17	0,02	2,65	1,23	1,15	0,17	0,87	0,87	0,82	1,10	0,35	0,70
V18 %inconfort	0,79	0,63	0,61	0,28	0,58	0,75	0,23	0,26	0,55	0,33	0,49	0,49
V19 % immigrée	0,66	0,41	0,24	0,05	0,29	0,25	0,19	0,68	0,39	0,35	0,62	0,32

3.7. Distances aux moyennes (dans l'unité de chaque variable)

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	0,00	-0,63	9,96	6,86	-0,22	-0,85	6,18	1,44	-3,32	-1,91	-3,58	-0,62
V02 %chômage	0,00	-8,65	15,92	19,03	4,17	-8,14	5,87	-1,80	-5,97	0,53	-7,48	1,58
V03 %PropOccpt	0,00	15,30	-38,59	-28,89	-10,15	30,32	-33,19	9,97	8,15	-13,41	24,61	0,46
V04 %LocLogScx	0,00	-14,02	55,88	-3,83	7,78	-13,82	3,66	-9,58	-4,00	-11,76	-12,98	8,99
V05 %LocPriv	0,00	-2,18	-16,02	33,62	2,17	-15,95	30,27	-2,10	-4,16	25,06	-12,28	-8,83
V06 %cadresPIS	0,00	30,48	-9,22	-7,80	-6,01	10,70	1,14	-1,52	1,72	6,07	0,12	-4,96
V07 %Profinter	0,00	5,67	-11,86	-10,72	-4,97	8,31	-1,32	-0,01	4,73	2,59	4,11	-4,59
V08 %employés	0,00	-10,42	1,54	-0,81	4,02	-5,33	0,61	0,13	0,71	-1,90	-0,39	1,21
V09 %ouvriers	0,00	-26,27	18,83	18,04	8,15	-14,28	-0,90	0,82	-6,10	-6,90	-4,67	9,58
V10 %apptavt49	0,00	-11,65	-1,40	44,54	-2,60	-13,70	23,57	4,31	-11,69	31,79	-13,40	-12,05
V11 %appt49-74	0,00	-14,40	46,95	-10,68	26,31	-23,09	-1,47	-16,29	-6,11	4,96	-17,80	2,93
V12 %appt74-90	0,00	13,26	1,30	-5,91	1,40	-8,30	3,95	-7,06	4,87	-3,26	-5,68	16,06
V13 %apptap90	0,00	3,68	-6,49	5,54	-2,63	-4,65	10,95	-0,46	7,80	-2,56	-2,29	-4,75
V14 maisonsavt49	0,00	0,10	-10,42	-3,75	-3,03	5,19	-9,63	22,64	-0,47	-3,71	5,22	-1,48
V15 %maison49-74	0,00	7,40	-11,82	-11,57	-5,05	7,17	-12,35	2,69	1,33	-10,16	13,65	3,00
V16 %maison74-90	0,00	1,02	-9,43	-9,86	-8,12	18,11	-9,96	-4,32	1,36	-9,49	12,53	0,78
V17 %maisonap90	0,00	-1,73	-6,93	-6,87	-5,51	17,09	-6,99	-1,55	2,11	-6,67	7,59	-3,40
V18 %inconfort	0,00	-1,39	-1,30	7,52	1,30	-1,89	0,31	6,02	-1,58	1,57	-1,94	-1,65
V19 % immigrée	0,00	-7,17	14,65	20,43	5,24	-11,18	4,75	-2,79	-5,20	0,56	-7,35	2,16

3.8. Distances aux moyennes (en écart-type de chaque variable)

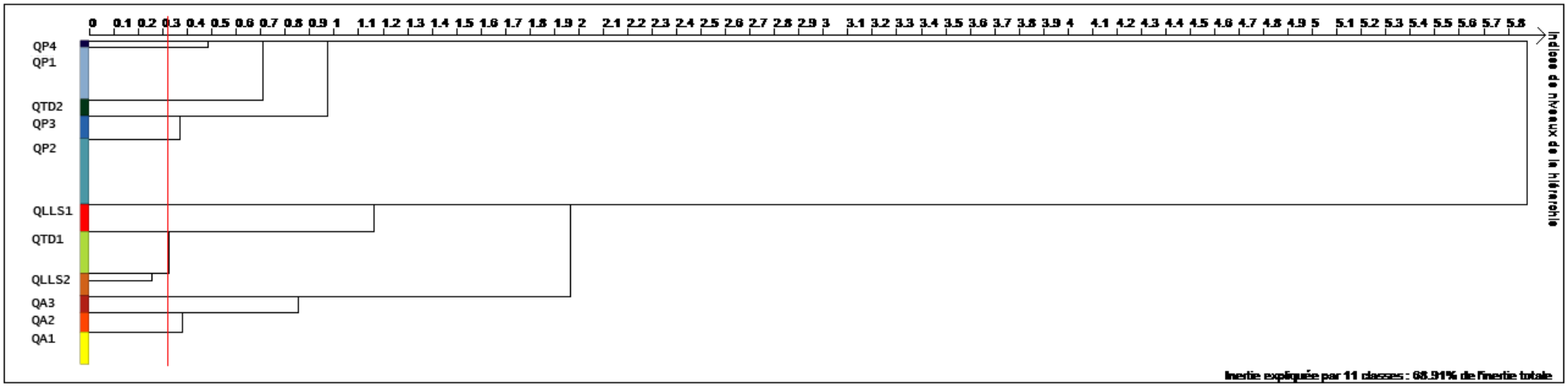
	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	0,00	-0,11	1,73	1,20	-0,04	-0,15	1,08	0,25	-0,58	-0,33	-0,62	-0,11
V02 %chômage	0,00	-0,94	1,74	2,07	0,45	-0,89	0,64	-0,20	-0,65	0,06	-0,81	0,17
V03 %PropOccpt	0,00	0,65	-1,65	-1,23	-0,43	1,29	-1,41	0,42	0,35	-0,57	1,05	0,02
V04 %LocLogScx	0,00	-0,68	2,70	-0,18	0,38	-0,67	0,18	-0,46	-0,19	-0,57	-0,63	0,43
V05 %LocPriv	0,00	-0,12	-0,91	1,90	0,12	-0,90	1,71	-0,12	-0,24	1,42	-0,70	-0,50
V06 %cadresPIS	0,00	3,78	-1,14	-0,97	-0,75	1,33	0,14	-0,19	0,21	0,75	0,01	-0,62
V07 %Profinter	0,00	0,81	-1,69	-1,53	-0,71	1,18	-0,19	0,00	0,67	0,37	0,59	-0,65
V08 %employés	0,00	-2,77	0,41	-0,21	1,07	-1,42	0,16	0,04	0,19	-0,50	-0,10	0,32
V09 %ouvriers	0,00	-2,23	1,60	1,53	0,69	-1,21	-0,08	0,07	-0,52	-0,59	-0,40	0,81
V10 %apptavt49	0,00	-0,57	-0,07	2,19	-0,13	-0,67	1,16	0,21	-0,57	1,56	-0,66	-0,59
V11 %appt49-74	0,00	-0,61	1,98	-0,45	1,11	-0,98	-0,06	-0,69	-0,26	0,21	-0,75	0,12
V12 %appt74-90	0,00	1,39	0,14	-0,62	0,15	-0,87	0,41	-0,74	0,51	-0,34	-0,59	1,68
V13 %apptap90	0,00	0,50	-0,88	0,75	-0,36	-0,63	1,49	-0,06	1,06	-0,35	-0,31	-0,64
V14 maisonsavt49	0,00	0,01	-1,08	-0,39	-0,31	0,54	-1,00	2,35	-0,05	-0,39	0,54	-0,15
V15 %maison49-74	0,00	0,68	-1,09	-1,07	-0,47	0,66	-1,14	0,25	0,12	-0,94	1,26	0,28
V16 %maison74-90	0,00	0,09	-0,83	-0,86	-0,71	1,58	-0,87	-0,38	0,12	-0,83	1,10	0,07
V17 %maisonap90	0,00	-0,21	-0,83	-0,82	-0,66	2,05	-0,84	-0,19	0,25	-0,80	0,91	-0,41
V18 %inconfort	0,00	-0,42	-0,40	2,29	0,40	-0,58	0,09	1,83	-0,48	0,48	-0,59	-0,50
V19 % immigrée	0,00	-0,74	1,51	2,11	0,54	-1,15	0,49	-0,29	-0,54	0,06	-0,76	0,22

3.9. Interprétation des distances aux moyennes

Distances positives : '+' faible (0.5), '++' sensible (0.5 -> 1.0), '+++' nette (1.0 -> 1.5), '++++' forte (>1.5)
Distances négatives : '-' faible (-0.5), '--' sensible (-0.5-> -1.0), '---' nette (-1.0 -> -1.5), '----' forte (< -1.5)

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11
V01 %précaires	|	-|	|++++	|+++	-|	-|	|+++	|+	--|	-|	--|	-|
V02 %chômage	|	--|	|++++	|++++	|+	--|	|++	-|	--|	|+	--|	|+
V03 %PropOccpt	|	|++	----|	---|	-|	|+++	---|	|+	|+	--|	|+++	|+
V04 %LocLogScx	|	--|	|++++	-|	|+	--|	|+	-|	-|	--|	--|	|+
V05 %LocPriv	|	-|	--|	|++++	|+	--|	|++++	-|	-|	|+++	--|	-|
V06 %cadresPIS	|	|++++	---|	--|	--|	|+++	|+	-|	|+	|++	|+	--|
V07 %Profinter	|	|++	----|	----|	--|	|+++	-|	-|	|++	|+	|++	--|
V08 %employés	|	----|	|+	-|	|+++	---|	|+	|+	|+	--|	-|	|+
V09 %ouvriers	|	----|	|++++	|++++	|++	---|	-|	|+	--|	--|	-|	|++
V10 %apptavt49	|	--|	-|	|++++	-|	--|	|+++	|+	--|	|++++	--|	--|
V11 %appt49-74	|	--|	|++++	-|	|+++	--|	-|	--|	-|	|+	--|	|+
V12 %appt74-90	|	|+++	|+	--|	|+	--|	|+	--|	|++	-|	--|	|++++
V13 %apptap90	|	|++	--|	|++	-|	--|	|+++	-|	|+++	-|	-|	--|
V14 maisonsavt49	|	|+	---|	-|	-|	|++	---|	|++++	-|	-|	|++	-|
V15 %maison49-74	|	|++	---|	---|	-|	|++	---|	|+	|+	--|	|+++	|+
V16 %maison74-90	|	|+	--|	--|	--|	|++++	--|	-|	|+	--|	|+++	|+
V17 %maisonap90	|	-|	--|	--|	--|	|++++	--|	-|	|+	--|	|++	-|
V18 %inconfort	|	-|	-|	|++++	|+	--|	|+	|++++	-|	|+	--|	--|
V19 % immigrée	|	--|	|++++	|++++	|++	---|	|+	-|	--|	|+	--|	|+

Dendogramme de la classification ascendante hiérarchique en 10 classes des IRIS de Mulhouse Alsace Agglomération



Pour Lille Métropole Communauté Urbaine

Philcarto

Classification ascendante hiérarchique sur un tableau de mesures (métrique euclienne usuelle, avec standardisation)
lundi 16 janvier 2012, 21:41:54

1. Variables de l'analyse

	Codage des variables
V01 Précaires	%précaires
V02 Chômeurs	%chômâge
V03 Cadres	%cadresPIS
V04 Prof. intermédiaires	%Profinter
V05 Employés	%employés
V06 Ouvriers	%ouvriers
V07 Prop. occupants	% Propoccupts
V08 Locataires sociaux	%Logementsoc
V09 Locataires privés	%Locatifpriv
V10 Maisons construites avant 1949	% maisons49
V11 Maisons construites entre 1949 et 1974	%maison4974
V12 Maisons construites entre 1975 et 1989	%maison7490
V13 Maisons construites après 1990	%maison90
V14 Appartements construits avant 1949	%apptavt49
V15 Appartements construits entre 1949 et 1974	%appt49-1974
V16 Appartements construits entre 1975 et 1989	%appt74-1990
V17 Appartements construits après 1990	%apptap1990
V18 Inconfort des logements	% inconfort
V19 Immigrés	% immigré

2. Indices de niveau de la hiérarchie

Inertie totale = 19,000

Noeud	Indice	Aîné	Benjamin	Taux	Cumul	N classes	Histogramme des taux d'inertie
923	3,80	918	922	20,00	20,00	2	I******************************
922	2,37	913	921	12,48	32,47	3	I*******************
921	1,73	920	919	9,10	41,58	4	I**************
920	0,84	916	917	4,41	45,98	5	I*******
919	0,64	911	907	3,36	49,34	6	I*****
918	0,51	915	912	2,67	52,01	7	I****
917	0,47	900	914	2,48	54,48	8	I****
916	0,38	903	899	2,02	56,51	9	I***
915	0,32	901	905	1,69	58,20	10	I***
914	0,32	906	910	1,68	59,88	11	I***
913	0,31	909	896	1,62	61,49	12	I**
912	0,31	904	866	1,62	63,11	13	I**
911	0,28	908	887	1,47	64,58	14	I**
910	0,19	902	898	1,02	65,60	15	I**
909	0,16	891	882	0,85	66,45	16	I*
908	0,16	890	878	0,83	67,28	17	I*
907	0,15	806	871	0,81	68,09	18	I*
906	0,15	860	894	0,76	68,85	19	I*
905	0,14	892	885	0,71	69,56	20	I*
904	0,13	876	879	0,68	70,24	21	I*
903	0,12	889	895	0,65	70,89	22	I*
902	0,12	888	877	0,64	71,53	23	I*
901	0,12	897	893	0,62	72,15	24	I*
900	0,10	886	883	0,52	72,68	25	I*
899	0,09	839	844	0,45	73,13	26	I*
898	0,08	875	863	0,43	73,56	27	I*
897	0,08	816	881	0,42	73,99	28	I*
896	0,08	845	884	0,40	74,39	29	I*
895	0,07	872	843	0,38	74,77	30	I*
894	0,07	873	867	0,35	75,12	31	I*
893	0,07	842	854	0,35	75,47	32	I*
892	0,07	840	859	0,34	75,81	33	I*
891	0,06	874	690	0,34	76,15	34	I*
890	0,06	850	880	0,33	76,48	35	I
889	0,06	848	817	0,33	76,81	36	I
888	0,06	857	790	0,32	77,12	37	I
887	0,06	826	864	0,32	77,44	38	I
886	0,06	865	862	0,31	77,75	39	I
885	0,06	797	855	0,30	78,05	40	I
884	0,06	836	852	0,29	78,34	41	I
883	0,05	856	838	0,28	78,62	42	I
882	0,05	23	213	0,27	78,89	43	I
881	0,05	870	846	0,27	79,16	44	I
880	0,05	327	851	0,25	79,41	45	I
879	0,05	812	858	0,25	79,66	46	I
878	0,05	869	830	0,24	79,91	47	I
877	0,04	835	847	0,23	80,13	48	I
876	0,04	837	868	0,23	80,36	49	I
875	0,04	823	861	0,22	80,58	50	I

Paramètres des 12 classes de la partition n°11

Codage des classes

C01-> QP1	C07-> QP2
C02-> QCA2	C08-> QLLS2
C03-> QA2	C09-> QA3
C04-> QLLS1	C10-> QP3
C05-> QTD1	C11-> QTD3
C06-> QTD2	C12-> QCA1

3.1. Nombre d'unités spatiales

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V02 %chômâge	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V03 %cadresPIS	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V04 %Profinter	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V05 %employés	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V06 %ouvriers	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V07 % Propoccupts	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V08 %Logementsoc	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V09 %Locatifpriv	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V10 % maisons49	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V11 %maison4974	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V12 %maison7490	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V13 %maison90	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V14 %apptavt49	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V15 %appt49-1974	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V16 %appt74-1990	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V17 %apptap1990	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V18 % inconfort	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00
V19 % immigré	462,00	70,00	11,00	28,00	48,00	64,00	13,00	60,00	18,00	15,00	29,00	78,00	28,00

3.2. Minimums

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	16,03	16,03	19,04	30,93	36,10	19,09	23,94	16,99	25,47	32,81	20,93	22,67	20,21
V02 %chômâge	0,00	4,09	5,45	11,07	14,00	8,63	6,69	0,00	10,25	17,53	2,62	7,63	2,53
V03 %cadresPIS	0,00	4,16	16,58	0,00	0,45	1,08	2,18	5,41	0,00	0,91	16,58	1,93	23,17
V04 %Profinter	7,08	20,68	7,29	16,91	7,08	12,75	12,97	18,79	9,62	7,42	15,38	13,04	18,57
V05 %employés	2,58	12,24	13,53	15,20	11,98	17,03	21,24	10,54	14,92	16,99	2,58	19,78	12,93
V06 %ouvriers	1,45	4,75	2,05	5,41	16,68	11,93	8,13	2,63	9,77	22,06	2,19	8,57	1,45
V07 % Propoccupts	0,00	55,51	4,99	8,78	0,00	43,44	1,02	53,07	6,89	32,20	53,72	21,91	2,39
V08 %Logementsoc	0,00	0,00	0,00	2,91	26,10	0,00	31,01	0,00	0,00	5,21	0,00	0,00	0,00
V09 %Locatifpriv	0,76	4,00	26,52	28,98	0,76	4,02	2,76	3,62	3,47	13,80	1,38	0,87	37,74
V10 % maisons49	0,00	0,53	0,00	0,56	0,00	32,70	0,00	2,74	0,89	43,91	0,00	0,00	0,78
V11 %maison4974	0,00	3,03	0,00	0,00	0,00	1,61	0,00	0,00	7,80	2,08	0,32	1,14	0,00
V12 %maison7490	0,00	3,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,59	0,00	0,00
V13 %maison90	0,00	0,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V14 %apptavt49	0,00	0,00	0,00	8,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,61	0,00	0,00	23,08
V15 %appt49-1974	0,00	0,00	2,43	1,74	1,23	0,00	2,51	0,00	0,00	0,43	0,00	0,38	2,80
V16 %appt74-1990	0,00	0,00	1,63	0,00	0,00	0,00	37,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V17 %apptap1990	0,00	0,00	27,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V18 % inconfort	0,00	0,00	1,07	1,09	1,67	0,00	0,64	0,00	0,00	5,69	0,00	0,98	1,36
V19 % immigré	0,00	0,52	2,57	3,48	7,56	2,76	4,27	1,19	0,00	9,47	1,42	1,18	4,50

3.3. Maximums

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	89,96	32,58	89,96	62,84	69,02	42,00	55,22	37,38	84,83	61,64	30,56	40,34	53,52
V02 %chômâge	56,53	19,02	17,07	32,14	56,53	26,64	28,62	14,88	32,90	41,18	13,84	22,73	18,85
V03 %cadresPIS	49,42	30,27	46,35	33,97	12,52	17,36	28,28	47,18	17,40	8,65	49,42	29,44	46,49
V04 %Profinter	49,39	46,34	40,26	35,32	23,47	39,86	32,77	38,35	49,39	19,47	44,81	33,41	38,34
V05 %employés	40,88	34,59	29,27	33,47	32,93	33,10	40,88	34,33	30,93	28,46	30,20	35,96	25,46
V06 %ouvriers	46,12	30,19	12,17	25,79	46,12	39,44	26,21	22,51	43,31	32,97	16,19	34,85	11,26
V07 % Propoccupts	97,95	92,02	66,53	49,01	42,34	95,98	55,02	94,72	59,35	54,59	97,95	73,15	55,87
V08 %Logementsoc	99,02	33,29	48,30	48,45	99,02	40,87	93,85	27,15	83,33	39,73	34,74	63,94	34,80
V09 %Locatifpriv	95,28	22,28	92,44	76,18	38,59	35,30	14,38	41,86	42,50	44,60	26,45	46,45	95,28
V10 % maisons49	91,38	51,56	17,13	53,68	41,34	91,38	5,54	76,77	32,05	77,22	41,88	61,67	32,05
V11 %maison4974	81,49	48,81	7,93	9,75	31,98	31,87	22,48	78,18	81,49	9,88	56,16	45,04	3,61
V12 %maison7490	75,54	50,01	16,51	4,16	10,80	21,64	48,80	25,69	22,35	5,99	75,54	21,48	1,23
V13 %maison90	52,48	52,48	2,50	5,93	4,66	10,42	2,48	18,18	12,76	4,36	37,14	12,58	0,50
V14 %apptavt49	67,37	10,76	28,23	55,84	34,70	16,42	6,07	18,26	16,13	24,75	3,85	17,67	67,37
V15 %appt49-1974	97,34	23,91	41,11	79,84	97,34	32,41	36,21	64,67	48,68	34,74	19,15	51,53	51,48
V16 %appt74-1990	90,33	22,41	38,09	39,16	63,46	24,53	90,33	38,91	11,82	24,96	12,29	46,37	34,90
V17 %apptap1990	78,56	16,22	78,56	27,93	31,49	18,59	8,98	21,51	12,34	14,30	11,48	31,28	40,83
V18 % inconfort	25,90	6,54	7,28	14,43	12,25	14,83	6,62	9,22	7,21	25,90	5,79	14,12	8,29
V19 % immigré	37,68	11,59	31,52	21,17	37,68	18,07	22,05	12,94	19,40	27,06	6,56	16,61	11,89

3.4. Moyennes

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	33,60	26,50	40,71	41,91	48,03	30,51	34,77	26,23	41,23	46,03	26,46	31,21	40,22
V02 %chômâge	15,10	8,25	10,98	20,66	30,34	15,59	18,04	8,33	20,55	33,50	6,82	14,08	12,29
V03 %cadresPIS	15,87	15,54	32,58	13,60	4,15	7,52	12,67	27,25	6,65	3,84	32,24	11,96	34,98
V04 %Profinter	24,71	28,76	29,98	23,80	14,34	22,17	25,85	29,83	20,52	13,16	29,97	24,20	30,38
V05 %employés	24,10	26,23	19,86	24,82	24,86	26,21	28,52	20,74	23,32	19,78	17,63	27,82	17,90
V06 %ouvriers	18,79	17,58	7,22	17,38	27,24	27,19	15,87	11,05	28,20	29,02	8,07	21,10	5,08
V07 % Propoccupts	52,16	77,45	24,57	26,39	13,80	65,93	24,77	72,86	39,47	43,11	83,65	47,23	22,27
V08 %Logementsoc	23,95	10,84	12,70	24,69	72,28	13,50	68,47	7,57	46,02	23,76	5,71	28,47	8,05
V09 %Locatifpriv	22,38	10,40	60,51	47,01	13,31	19,12	6,32	18,08	13,12	31,47	9,30	22,66	66,18
V10 % maisons49	28,40	29,94	6,11	24,25	10,72	60,30	1,21	26,85	16,94	57,69	17,52	30,45	8,09
V11 %maison4974	16,12	20,72	1,95	2,70	6,42	11,75	5,78	30,86	46,11	5,07	24,35	16,51	0,45
V12 %maison7490	9,65	24,12	3,03	0,93	1,63	4,25	18,36	9,19	6,75	1,85	36,34	4,63	0,19
V13 %maison90	4,83	14,83	0,69	1,12	0,58	2,78	0,57	4,22	3,07	1,50	14,61	2,39	0,09
V14 %apptavt49	8,08	1,41	12,09	28,27	6,50	5,29	0,77	3,43	2,07	11,23	0,69	5,57	42,24
V15 %appt49-1974	15,90	2,18	10,20	18,34	57,17	6,53	12,51	11,20	19,65	12,05	1,02	19,43	17,61
V16 %appt74-1990	9,34	2,06	15,41	10,61	13,36	3,51	57,97	7,88	2,51	5,23	1,67	13,39	14,12
V17 %apptap1990	5,07	1,95	45,46	9,30	2,37	3,15	1,52	3,81	1,74	1,93	1,52	4,68	14,73
V18 % inconfort	4,57	3,43	2,84	7,74	4,96	6,07	3,12	3,03	3,56	11,75	2,16	4,55	4,12
V19 % immigré	8,41	3,75	9,66	12,23	17,74	8,49	11,55	4,21	12,89	21,52	3,31	6,48	7,85

3.5. Ecarts-types

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	10,46	2,95	23,49	7,36	9,55	4,35	8,14	3,96	15,51	8,31	2,66	4,22	7,46
V02 %chômâge	8,90	2,35	3,45	5,04	8,84	4,53	7,44	2,56	6,84	5,93	2,17	3,62	3,90
V03 %cadresPIS	11,60	5,14	7,78	6,97	2,66	3,60	8,28	9,42	4,73	1,89	7,58	6,01	5,77
V04 %Profinter	7,07	4,07	8,12	4,01	4,12	4,67	5,09	3,98	8,76	3,10	5,99	4,41	4,18
V05 %employés	5,56	3,61	4,80	4,21	5,67	3,29	4,76	5,58	4,47	2,82	5,60	3,69	3,58
V06 %ouvriers	9,12	5,20	2,80	5,54	5,61	5,93	4,50	4,59	8,49	3,03	3,47	6,12	2,24
V07 % Propoccupts	25,68	7,86	17,18	11,80	10,44	11,57	17,69	10,27	13,21	6,61	9,34	10,93	11,51
V08 %Logementsoc	24,34	7,61	13,92	12,96	16,45	9,93	18,41	7,25	21,02	11,84	7,31	16,23	8,95
V09 %Locatifpriv	18,20	3,49	18,33	12,00	10,12	7,60	3,36	8,51	10,75	8,59	5,37	10,93	12,47
V10 % maisons49	20,58	10,99	6,49	15,71	11,78	13,10	1,55	16,45	9,13	10,92	11,46	11,73	7,47
V11 %maison4974	15,73	9,38	2,21	2,38	7,71	6,78	6,42	20,79	17,37	2,30	13,77	10,69	0,69
V12 %maison7490	12,69	9,29	5,41	1,10	2,48	4,49	17,27	6,69	6,86	1,54	16,61	4,42	0,31
V13 %maison90	7,07	8,39	0,88	1,33	1,08	2,52	0,79	4,10	4,23	1,38	9,55	2,73	0,12
V14 %apptavt49	12,16	1,53	8,48	11,13	8,33	3,84	1,58	3,69	3,83	5,11	0,93	4,58	11,41
V15 %appt49-1974	20,21	4,02	10,45	18,33	24,47	7,49	9,61	12,74	16,42	10,60	3,53	12,63	11,65
V16 %appt74-1990	13,23	3,71	12,06	10,36	13,28	5,63	17,03	9,31	3,27	6,68	3,20	11,33	8,37
V17 %apptap1990	9,28	3,15	13,92	7,37	6,07	4,56	2,38	5,75	3,44	3,54	2,59	6,53	10,42
V18 % inconfort	3,10	1,47	1,76	3,75	2,72	2,53	1,74	2,00	2,25	5,18	1,28	2,48	1,83
V19 % immigré	6,34	2,21	8,15	4,07	7,57	3,39	5,43	2,07	4,50	4,42	1,49	3,13	1,74

3.6. Coefficients de variation

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	0,31	0,11	0,58	0,18	0,20	0,14	0,23	0,15	0,38	0,18	0,10	0,14	0,19
V02 %chômâge	0,59	0,28	0,31	0,24	0,29	0,29	0,41	0,31	0,33	0,18	0,32	0,26	0,32
V03 %cadresPIS	0,73	0,33	0,24	0,51	0,64	0,48	0,65	0,35	0,71	0,49	0,24	0,50	0,17
V04 %Profinter	0,29	0,14	0,27	0,17	0,29	0,21	0,20	0,13	0,43	0,24	0,20	0,18	0,14
V05 %employés	0,23	0,14	0,24	0,17	0,23	0,13	0,17	0,27	0,19	0,14	0,32	0,13	0,20
V06 %ouvriers	0,49	0,30	0,39	0,32	0,21	0,22	0,28	0,42	0,30	0,10	0,43	0,29	0,44
V07 % Propoccupts	0,49	0,10	0,70	0,45	0,76	0,18	0,71	0,14	0,33	0,15	0,11	0,23	0,52
V08 %Logementsoc	1,02	0,70	1,10	0,52	0,23	0,74	0,27	0,96	0,46	0,50	1,28	0,57	1,11
V09 %Locatifpriv	0,81	0,34	0,30	0,26	0,76	0,40	0,53	0,47	0,82	0,27	0,58	0,48	0,19
V10 % maisons49	0,72	0,37	1,06	0,65	1,10	0,22	1,28	0,61	0,54	0,19	0,65	0,39	0,92
V11 %maison4974	0,98	0,45	1,13	0,88	1,20	0,58	1,11	0,67	0,38	0,45	0,57	0,65	1,53
V12 %maison7490	1,32	0,39	1,79	1,18	1,52	1,06	0,94	0,73	1,02	0,83	0,46	0,96	1,67
V13 %maison90	1,46	0,57	1,27	1,19	1,86	0,91	1,39	0,97	1,38	0,93	0,65	1,14	1,41
V14 %apptavt49	1,51	1,09	0,70	0,39	1,28	0,73	2,05	1,08	1,85	0,45	1,35	0,82	0,27
V15 %appt49-1974	1,27	1,84	1,02	1,00	0,43	1,15	0,77	1,14	0,84	0,88	3,46	0,65	0,66
V16 %appt74-1990	1,42	1,80	0,78	0,98	0,99	1,60	0,29	1,18	1,30	1,28	1,92	0,85	0,59
V17 %apptap1990	1,83	1,61	0,31	0,79	2,56	1,45	1,57	1,51	1,98	1,83	1,70	1,40	0,71
V18 % inconfort	0,68	0,43	0,62	0,49	0,55	0,42	0,56	0,66	0,63	0,44	0,59	0,54	0,44
V19 % immigré	0,75	0,59	0,84	0,33	0,43	0,40	0,47	0,49	0,35	0,21	0,45	0,48	0,22

3.7. Distances aux moyennes (dans l'unité de chaque variable)

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	0,00	-7,10	7,12	8,31	14,44	-3,08	1,18	-7,36	7,64	12,43	-7,13	-2,39	6,63
V02 %chômâge	0,00	-6,85	-4,12	5,56	15,24	0,49	2,93	-6,77	5,44	18,40	-8,28	-1,03	-2,81
V03 %cadresPIS	0,00	-0,33	16,71	-2,27	-11,72	-8,35	-3,20	11,38	-9,22	-12,03	16,37	-3,91	19,11
V04 %Profinter	0,00	4,05	5,27	-0,91	-10,37	-2,54	1,14	5,11	-4,19	-11,55	5,26	-0,51	5,66
V05 %employés	0,00	2,13	-4,24	0,72	0,76	2,11	4,42	-3,36	-0,78	-4,32	-6,47	3,72	-6,20
V06 %ouvriers	0,00	-1,20	-11,56	-1,41	8,45	8,40	-2,91	-7,73	9,42	10,24	-10,71	2,32	-13,71
V07 % Propoccupts	0,00	25,29	-27,59	-25,77	-38,35	13,77	-27,39	20,70	-12,68	-9,05	31,49	-4,93	-29,89
V08 %Logementsoc	0,00	-13,10	-11,25	0,75	48,33	-10,44	44,52	-16,38	22,07	-0,19	-18,24	4,52	-15,90
V09 %Locatifpriv	0,00	-11,97	38,13	24,63	-9,07	-3,26	-16,06	-4,30	-9,26	9,09	-13,07	0,29	43,80
V10 % maisons49	0,00	1,53	-22,30	-4,15	-17,68	31,90	-27,20	-1,55	-11,46	29,28	-10,88	2,04	-20,31
V11 %maison4974	0,00	4,60	-14,16	-13,42	-9,70	-4,37	-10,34	14,74	29,99	-11,05	8,23	0,39	-15,67
V12 %maison7490	0,00	14,47	-6,62	-8,72	-8,02	-5,40	8,72	-0,46	-2,90	-7,80	26,70	-5,02	-9,46
V13 %maison90	0,00	9,99	-4,14	-3,72	-4,25	-2,05	-4,26	-0,62	-1,76	-3,34	9,77	-2,44	-4,75
V14 %apptavt49	0,00	-6,67	4,01	20,19	-1,57	-2,79	-7,31	-4,65	-6,01	3,15	-7,39	-2,51	34,16
V15 %appt49-1974	0,00	-13,72	-5,71	2,43	41,27	-9,38	-3,39	-4,71	3,74	-3,85	-14,88	3,53	1,71
V16 %appt74-1990	0,00	-7,28	6,07	1,27	4,02	-5,83	48,63	-1,46	-6,83	-4,11	-7,67	4,05	4,78
V17 %apptap1990	0,00	-3,12	40,39	4,23	-2,70	-1,92	-3,55	-1,26	-3,33	-3,14	-3,55	-0,39	9,66
V18 % inconfort	0,00	-1,14	-1,73	3,17	0,39	1,51	-1,44	-1,54	-1,01	7,18	-2,41	-0,02	-0,44
V19 % immigré	0,00	-4,66	1,25	3,82	9,33	0,09	3,14	-4,20	4,48	13,11	-5,10	-1,93	-0,56

3.8. Distances aux moyennes (en écart-type de chaque variable)

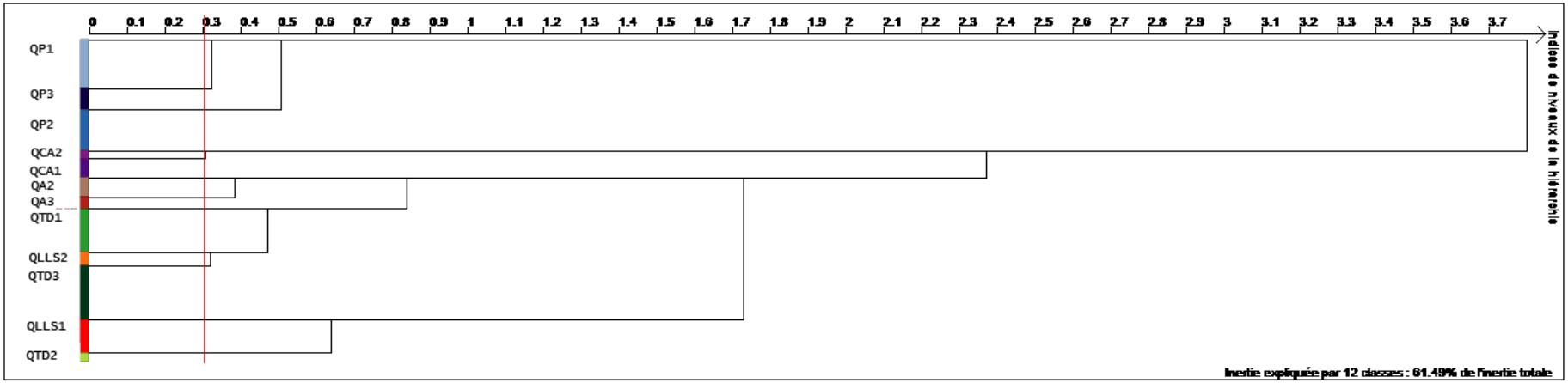
	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	0,00	-0,68	0,68	0,80	1,38	-0,29	0,11	-0,70	0,73	1,19	-0,68	-0,23	0,63
V02 %chômâge	0,00	-0,77	-0,46	0,62	1,71	0,05	0,33	-0,76	0,61	2,07	-0,93	-0,12	-0,32
V03 %cadresPIS	0,00	-0,03	1,44	-0,20	-1,01	-0,72	-0,28	0,98	-0,79	-1,04	1,41	-0,34	1,65
V04 %Profinter	0,00	0,57	0,74	-0,13	-1,47	-0,36	0,16	0,72	-0,59	-1,63	0,74	-0,07	0,80
V05 %employés	0,00	0,38	-0,76	0,13	0,14	0,38	0,79	-0,60	-0,14	-0,78	-1,16	0,67	-1,11
V06 %ouvriers	0,00	-0,13	-1,27	-0,15	0,93	0,92	-0,32	-0,85	1,03	1,12	-1,17	0,25	-1,50
V07 % Propoccupts	0,00	0,98	-1,07	-1,00	-1,49	0,54	-1,07	0,81	-0,49	-0,35	1,23	-0,19	-1,16
V08 %Logementsoc	0,00	-0,54	-0,46	0,03	1,99	-0,43	1,83	-0,67	0,91	-0,01	-0,75	0,19	-0,65
V09 %Locatifpriv	0,00	-0,66	2,10	1,35	-0,50	-0,18	-0,88	-0,24	-0,51	0,50	-0,72	0,02	2,41
V10 % maisons49	0,00	0,07	-1,08	-0,20	-0,86	1,55	-1,32	-0,08	-0,56	1,42	-0,53	0,10	-0,99
V11 %maison4974	0,00	0,29	-0,90	-0,85	-0,62	-0,28	-0,66	0,94	1,91	-0,70	0,52	0,03	-1,00
V12 %maison7490	0,00	1,14	-0,52	-0,69	-0,63	-0,43	0,69	-0,04	-0,23	-0,61	2,10	-0,40	-0,75
V13 %maison90	0,00	1,41	-0,59	-0,53	-0,60	-0,29	-0,60	-0,09	-0,25	-0,47	1,38	-0,35	-0,67
V14 %apptavt49	0,00	-0,55	0,33	1,66	-0,13	-0,23	-0,60	-0,38	-0,49	0,26	-0,61	-0,21	2,81
V15 %appt49-1974	0,00	-0,68	-0,28	0,12	2,04	-0,46	-0,17	-0,23	0,19	-0,19	-0,74	0,17	0,08
V16 %appt74-1990	0,00	-0,55	0,46	0,10	0,30	-0,44	3,68	-0,11	-0,52	-0,31	-0,58	0,31	0,36
V17 %apptap1990	0,00	-0,34	4,35	0,46	-0,29	-0,21	-0,38	-0,14	-0,36	-0,34	-0,38	-0,04	1,04
V18 % inconfort	0,00	-0,37	-0,56	1,02	0,13	0,49	-0,47	-0,50	-0,33	2,32	-0,78	-0,01	-0,14
V19 % immigré	0,00	-0,74	0,20	0,60	1,47	0,01	0,50	-0,66	0,71	2,07	-0,80	-0,30	-0,09

3.9. Interprétation des distances aux moyennes

Distances positives : '+' faible (0.5), '++' sensible (0.5 -> 1.0), '+++' nette (1.0 -> 1.5), '++++' forte (>1.5)
Distances négatives : '-' faible (-0.5), '--' sensible (-0.5-> -1.0), '---' nette (-1.0 -> -1.5), '----' forte (< -1.5)

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10	C11	C12
V01 %précaires	|	--|	|++	|++	|+++	-|	|+	--|	|++	|+++	--|	-|	|++
V02 %chômâge	|	--|	-|	|++	|++++	|+	|+	--|	|++	|++++	--|	-|	-|
V03 %cadresPIS	|	-|	|+++	-|	---|	--|	-|	|++	--|	---|	|+++	-|	|++++
V04 %Profinter	|	|++	|++	-|	---|	-|	|+	|++	--|	----|	|++	-|	|++
V05 %employés	|	|+	--|	|+	|+	|+	|++	--|	-|	--|	---|	|++	---|
V06 %ouvriers	|	-|	---|	-|	|++	|++	-|	--|	|+++	|+++	---|	|+	----|
V07 % Propoccupts	|	|++	---|	---|	---|	|++	---|	|++	-|	-|	|+++	-|	---|
V08 %Logementsoc	|	--|	-|	|+	|++++	-|	|++++	--|	|++	-|	--|	|+	--|
V09 %Locatifpriv	|	--|	|++++	|+++	-|	-|	--|	-|	--|	|+	--|	|+	|++++
V10 % maisons49	|	|+	---|	-|	--|	|++++	---|	-|	--|	|+++	--|	|+	--|
V11 %maison4974	|	|+	--|	--|	--|	-|	--|	|++	|++++	--|	|++	|+	--|
V12 %maison7490	|	|+++	--|	--|	--|	-|	|++	-|	-|	--|	|++++	-|	--|
V13 %maison90	|	|+++	--|	--|	--|	-|	--|	-|	-|	-|	|+++	-|	--|
V14 %apptavt49	|	--|	|+	|++++	-|	-|	--|	-|	-|	|+	--|	-|	|++++
V15 %appt49-1974	|	--|	-|	|+	|++++	-|	-|	-|	|+	-|	--|	|+	|+
V16 %appt74-1990	|	--|	|+	|+	|+	-|	|++++	-|	--|	-|	--|	|+	|+
V17 %apptap1990	|	-|	|++++	|+	-|	-|	-|	-|	-|	-|	-|	-|	|+++
V18 % inconfort	|	-|	--|	|+++	|+	|+	-|	-|	-|	|++++	--|	-|	-|
V19 % immigré	|	--|	|+	|++	|+++	|+	|+	--|	|++	|++++	--|	-|	-|

Dendogramme de la classification ascendante hiérarchique en 10 classes des IRIS de Lille Métropole Communauté Urbaine



Pour le Sud-Loire

Philcarto

Classification ascendante hiérarchique sur un tableau de mesures (métrique euclienne usuelle, avec standardisation)
samedi 26 mai 2012, 01:50:24

1. Variables de l'analyse

	Codage des variables
V01 Cadres	
V02 Prof. intermédiaires	
V03 Employés	
V04 Ouvriers	
V05 Chômeurs	
V06 Précaires	
V07 Prop. occupants	-> PO
V08 Locataires privés	-> LP
V09 Locataires sociaux	-> LLS
V10 Maisons construites avant 1949	-> M49
V11 Maisons construites entre 1949 et 1974	-> M49-74
V12 Maisons construites entre 1975 et 1989	-> M74-89
V13 Maisons construites après 1990	-> M90+
V14 Appartements construits avant 1949	-> APPT49
V15 Appartements construits entre 1949 et 1974	-> APPT 4974
V16 Appartements construits entre 1975 et 1989	-> APPT 7489
V17 Appartements construits après 1990	-> APPT90+
V18 Inconfort des logements	-> INCONF
V19 Immigrés	-> IMMIG

2. Indices de niveau de la hiérarchie

Inertie totale = 19,000

Noeud	Indice	Aîné	Benjamin	Taux	Cumul	N classes	Histogramme des taux d'inertie
473	6,19	472	471	32,58	32,58	2	I******
472	1,69	468	469	8,87	41,45	3	I********
471	0,91	462	470	4,77	46,22	4	I****
470	0,68	463	467	3,60	49,81	5	I***
469	0,63	460	465	3,30	53,12	6	I***
468	0,58	466	464	3,06	56,17	7	I***
467	0,45	461	459	2,34	58,52	8	I**
466	0,44	455	458	2,29	60,81	9	I**
465	0,29	450	456	1,52	62,33	10	I*
464	0,26	437	457	1,38	63,71	11	I*
463	0,26	447	443	1,35	65,06	12	I*
462	0,25	454	442	1,32	66,38	13	I*
461	0,21	449	434	1,12	67,50	14	I*
460	0,20	435	418	1,06	68,56	15	I*
459	0,18	451	427	0,93	69,49	16	I*
458	0,18	452	438	0,92	70,42	17	I*
457	0,17	448	436	0,92	71,33	18	I*
456	0,15	428	453	0,82	72,15	19	I*
455	0,15	372	440	0,77	72,92	20	I*
454	0,13	445	430	0,69	73,61	21	I*
453	0,12	423	439	0,64	74,25	22	I*
452	0,12	446	402	0,62	74,87	23	I*
451	0,11	433	444	0,56	75,43	24	I*
450	0,10	161	431	0,52	75,95	25	I
449	0,09	391	441	0,50	76,45	26	I
448	0,09	422	403	0,49	76,93	27	I
447	0,08	394	432	0,44	77,38	28	I
446	0,08	417	84	0,44	77,81	29	I
445	0,08	73	411	0,42	78,24	30	I
444	0,08	416	425	0,42	78,65	31	I
443	0,08	381	419	0,41	79,06	32	I
442	0,08	387	426	0,40	79,46	33	I
441	0,08	412	429	0,40	79,86	34	I
440	0,07	420	408	0,35	80,22	35	I
439	0,07	310	384	0,35	80,56	36	I
438	0,07	365	415	0,34	80,91	37	I
437	0,06	405	171	0,34	81,24	38	I
436	0,06	389	424	0,34	81,58	39	I
435	0,06	414	399	0,32	81,90	40	I
434	0,06	388	407	0,32	82,22	41	I
433	0,06	205	413	0,31	82,52	42	I
432	0,06	421	410	0,31	82,83	43	I
431	0,05	386	132	0,28	83,10	44	I
430	0,05	367	57	0,27	83,38	45	I
429	0,05	344	397	0,27	83,65	46	I
428	0,05	375	343	0,27	83,91	47	I
427	0,05	400	374	0,26	84,18	48	I
426	0,05	377	328	0,25	84,43	49	I
425	0,05	380	398	0,25	84,68	50	I

Paramètres des 10 classes de la partition n°9

Codage des classes

C01 -> QLL2	C06 -> QA2
C02 -> CR	C07 -> QLLS1
C03 -> QA1	C08 -> QP3
C04 -> QP1	C09 -> QTD1
C05 -> QP2	C10 -> QTD2

3.1. Nombre d'unités spatiales

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V02 Prof. intermédiaires	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V03 Employés	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V04 Ouvriers	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V05 Chômeurs	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V06 Précaires	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V07 PO	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V08 LP	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V09 LLS	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V10 M49	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V11 M49-74	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V12 M74-89	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V13 M90+	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V14 APPT 49	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V15 APPT 4974	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V16 APPT7489	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V17 APPT 90+	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V18 INCONF	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00
V19 IMMIG	237,00	10,00	12,00	15,00	35,00	34,00	4,00	18,00	53,00	30,00	26,00

3.2. Minimums

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	0,00	2,09	0,00	6,39	2,34	5,95	7,89	0,00	0,00	1,78	7,18
V02 Prof. intermédiaires	7,72	12,38	8,70	22,82	13,55	26,32	13,95	7,72	8,47	9,78	19,84
V03 Employés	0,00	28,42	0,00	22,62	19,55	13,56	26,09	24,46	12,12	25,50	22,61
V04 Ouvriers	9,76	21,69	17,65	13,42	17,96	9,76	11,58	26,92	16,55	22,46	12,06
V05 Chômeurs	0,00	8,46	0,00	10,17	5,62	3,31	9,87	18,00	1,23	6,88	5,76
V06 Précaires	1,96	11,01	1,96	15,15	8,84	6,04	14,31	18,14	3,57	10,11	10,32
V07 PO	0,30	13,70	78,64	21,02	51,70	71,94	14,83	0,30	66,67	25,32	31,38
V08 LP	1,01	1,25	7,55	43,23	4,86	2,75	27,93	1,01	5,16	9,39	20,59
V09 LLS	0,00	24,01	0,00	0,16	0,05	0,00	3,93	14,82	0,00	0,00	0,58
V10 M49	0,00	0,00	25,00	0,10	1,83	0,62	0,22	0,00	4,40	0,00	0,00
V11 M49-74	0,00	0,00	2,63	0,00	4,08	3,54	0,00	0,00	2,27	0,00	0,00
V12 M74-89	0,00	0,00	3,57	0,00	6,99	4,84	0,00	0,00	10,57	0,00	0,00
V13 M90+	0,00	0,00	3,57	0,00	2,05	5,44	0,55	0,00	5,43	0,00	0,00
V14 APPT 49	0,00	0,00	0,00	41,73	0,18	0,35	5,10	0,00	0,00	0,00	0,00
V15 APPT 4974	0,00	8,03	0,00	10,05	3,01	0,00	19,54	26,62	0,00	1,50	20,42
V16 APPT7489	0,00	31,12	0,00	2,70	1,21	0,00	16,17	1,07	0,00	0,00	3,52
V17 APPT90+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,36	0,00	0,00	0,00	0,09
V18 INCONF	0,31	0,73	3,57	3,15	0,81	0,31	3,31	0,52	0,81	0,47	1,05
V19 IMMIG	0,00	5,05	0,00	5,71	1,45	0,45	9,90	9,31	0,00	3,75	3,87

3.3. Maximums

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	29,81	15,98	10,39	27,88	26,97	29,81	24,31	15,96	22,30	13,05	29,31
V02 Prof. intermédiaires	43,48	30,21	32,65	32,89	33,90	43,48	31,34	26,69	30,30	26,71	33,07
V03 Employés	41,62	38,49	41,56	32,47	34,96	29,42	30,87	41,62	35,52	39,30	36,95
V04 Ouvriers	57,97	48,25	57,97	34,34	42,24	31,28	35,02	56,95	45,98	45,65	32,73
V05 Chômeurs	35,65	27,28	9,29	24,25	16,50	8,57	21,46	35,65	15,15	22,34	16,36
V06 Précaires	32,33	21,28	17,42	32,33	21,05	13,84	20,76	31,51	22,05	23,24	21,66
V07 PO	97,25	68,38	92,45	50,51	85,12	97,25	48,87	55,23	93,95	75,49	78,70
V08 LP	63,37	29,10	21,36	63,37	38,72	22,35	50,50	53,79	29,66	50,57	47,04
V09 LLS	95,82	82,65	7,65	22,00	36,16	9,56	55,32	95,82	15,55	63,46	29,71
V10 M49	89,29	12,58	89,29	11,98	43,45	66,13	8,92	7,68	53,68	28,52	12,57
V11 M49-74	30,67	11,50	15,89	2,22	27,35	30,67	2,17	27,22	21,72	21,27	11,64
V12 M74-89	65,13	29,33	32,14	1,12	43,63	65,13	1,72	16,51	49,86	17,99	5,35
V13 M90+	43,78	15,04	28,95	0,47	19,82	37,22	1,17	3,88	43,78	10,19	5,54
V14 APPT 49	83,41	19,03	7,89	83,41	25,12	17,25	36,68	46,01	25,19	63,23	44,05
V15 APPT 4974	94,53	47,91	3,00	36,78	55,45	10,41	28,89	94,53	24,48	74,52	91,77
V16 APPT7489	82,34	82,34	5,36	16,34	19,47	6,55	39,69	23,38	6,95	22,91	32,85
V17 APPT90+	29,83	3,40	5,36	21,77	19,56	8,93	29,83	9,05	6,45	10,47	17,54
V18 INCONF	18,25	4,93	18,25	10,00	4,82	7,69	5,80	10,48	7,30	8,30	6,02
V19 IMMIG	37,70	24,01	1,65	21,91	21,16	6,22	26,88	37,70	6,77	21,10	14,84

3.4. Moyennes

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	10,41	7,52	4,50	17,13	10,20	14,80	13,56	4,29	9,26	6,86	15,13
V02 Prof. intermédiaires	24,02	20,06	17,83	26,79	24,93	32,61	21,92	15,13	23,08	20,34	27,01
V03 Employés	27,94	32,27	23,61	26,23	28,57	22,30	29,02	32,59	26,70	31,83	30,43
V04 Ouvriers	27,76	34,18	30,76	21,79	28,96	18,95	27,44	40,75	27,42	34,23	21,56
V05 Chômeurs	10,90	17,23	5,59	16,71	9,25	5,47	16,31	24,62	6,08	15,07	11,58
V06 Précaires	14,34	16,89	10,02	23,02	13,61	9,25	17,60	24,48	10,78	16,48	15,24
V07 PO	63,67	41,04	86,18	38,88	66,40	86,81	37,46	23,63	84,31	46,65	51,63
V08 LP	20,19	14,63	12,96	54,17	18,08	11,07	34,95	14,65	12,55	22,62	35,19
V09 LLS	16,14	44,32	0,86	6,95	15,52	2,12	27,59	61,72	3,14	30,73	13,18
V10 M49	18,00	3,36	58,78	2,38	16,71	24,61	4,23	2,53	30,45	9,88	3,73
V11 M49-74	8,99	3,04	8,31	0,45	12,43	15,04	1,03	5,17	12,66	7,06	2,59
V12 M74-89	14,39	6,22	12,89	0,16	18,32	29,67	0,78	2,71	24,96	4,46	1,23
V13 M90+	10,88	3,00	13,07	0,14	10,67	20,00	0,91	0,58	22,78	2,91	1,10
V14 APPT 49	13,41	6,41	4,40	61,24	10,26	5,13	18,72	14,27	4,13	19,49	18,26
V15 APPT 4974	22,39	28,51	0,55	21,82	17,77	1,91	23,97	62,14	2,05	44,22	51,93
V16 APPT7489	8,49	48,17	0,92	7,09	8,05	1,33	27,92	11,50	1,18	9,93	15,65
V17 APPT90+	3,45	1,28	1,08	6,72	5,79	2,31	22,46	1,10	1,79	2,05	5,51
V18 INCONF	3,75	2,39	11,53	5,31	2,65	2,63	4,50	4,25	3,40	3,90	2,82
V19 IMMIG	7,87	14,61	0,70	13,31	6,67	2,44	18,07	21,97	2,31	12,90	8,39

3.5. Ecarts-types

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	6,08	3,80	3,84	6,36	5,27	5,63	6,34	3,60	4,09	2,82	5,16
V02 Prof. intermédiaires	6,44	5,21	6,67	3,32	4,44	4,30	6,19	4,97	3,71	4,04	3,64
V03 Employés	5,83	3,09	14,42	2,91	3,23	3,92	1,96	4,50	3,93	2,79	3,85
V04 Ouvriers	9,00	7,99	10,95	7,30	6,73	5,11	9,27	7,61	5,92	5,77	4,71
V05 Chômeurs	6,47	5,88	2,34	4,40	2,34	1,42	4,18	4,88	2,11	4,08	2,20
V06 Précaires	5,61	3,16	4,71	4,92	2,77	1,71	2,71	4,38	2,74	3,27	3,05
V07 PO	23,11	16,29	4,29	9,13	7,65	6,48	13,40	13,62	5,92	11,59	11,59
V08 LP	13,91	8,51	4,18	5,47	8,24	4,90	9,07	15,60	4,76	8,68	7,16
V09 LLS	20,57	20,39	2,12	6,76	8,54	2,40	18,75	23,87	3,75	13,89	9,24
V10 M49	17,11	4,19	15,31	3,05	8,63	14,37	3,61	2,31	11,57	6,39	3,69
V11 M49-74	7,02	3,58	4,64	0,53	4,57	6,66	0,93	7,80	4,91	5,62	2,77
V12 M74-89	13,60	9,12	8,86	0,30	7,85	13,76	0,64	4,42	8,28	4,67	1,38
V13 M90+	10,66	4,90	6,71	0,16	4,64	7,52	0,25	1,07	8,45	2,45	1,59
V14 APPT 49	16,55	6,58	2,67	12,81	6,04	4,65	12,28	16,20	4,28	12,55	12,43
V15 APPT 4974	24,47	11,33	1,00	7,46	11,31	2,89	3,95	19,00	4,10	18,74	18,12
V16 APPT7489	11,60	15,19	1,73	4,12	4,59	1,58	10,39	7,52	1,56	6,09	8,06
V17 APPT90+	4,81	1,25	1,62	6,22	4,93	2,57	7,74	2,03	1,73	2,73	5,22
V18 INCONF	2,68	1,42	4,33	1,73	1,01	1,64	1,17	2,31	1,60	1,76	1,42
V19 IMMIG	7,43	5,67	0,60	4,98	4,10	1,42	6,41	9,28	1,58	4,59	3,31

3.6. Coefficients de variation

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	0,58	0,51	0,85	0,37	0,52	0,38	0,47	0,84	0,44	0,41	0,34
V02 Prof. intermédiaires	0,27	0,26	0,37	0,12	0,18	0,13	0,28	0,33	0,16	0,20	0,13
V03 Employés	0,21	0,10	0,61	0,11	0,11	0,18	0,07	0,14	0,15	0,09	0,13
V04 Ouvriers	0,32	0,23	0,36	0,34	0,23	0,27	0,34	0,19	0,22	0,17	0,22
V05 Chômeurs	0,59	0,34	0,42	0,26	0,25	0,26	0,26	0,20	0,35	0,27	0,19
V06 Précaires	0,39	0,19	0,47	0,21	0,20	0,18	0,15	0,18	0,25	0,20	0,20
V07 PO	0,36	0,40	0,05	0,23	0,12	0,07	0,36	0,58	0,07	0,25	0,22
V08 LP	0,69	0,58	0,32	0,10	0,46	0,44	0,26	1,06	0,38	0,38	0,20
V09 LLS	1,27	0,46	2,46	0,97	0,55	1,13	0,68	0,39	1,19	0,45	0,70
V10 M49	0,95	1,25	0,26	1,28	0,52	0,58	0,85	0,91	0,38	0,65	0,99
V11 M49-74	0,78	1,18	0,56	1,18	0,37	0,44	0,91	1,51	0,39	0,80	1,07
V12 M74-89	0,95	1,47	0,69	1,79	0,43	0,46	0,83	1,63	0,33	1,05	1,11
V13 M90+	0,98	1,63	0,51	1,16	0,43	0,38	0,27	1,85	0,37	0,84	1,45
V14 APPT 49	1,23	1,03	0,61	0,21	0,59	0,91	0,66	1,14	1,03	0,64	0,68
V15 APPT 4974	1,09	0,40	1,80	0,34	0,64	1,51	0,16	0,31	2,00	0,42	0,35
V16 APPT7489	1,37	0,32	1,88	0,58	0,57	1,19	0,37	0,65	1,32	0,61	0,51
V17 APPT90+	1,39	0,98	1,49	0,93	0,85	1,11	0,34	1,85	0,97	1,33	0,95
V18 INCONF	0,71	0,60	0,38	0,33	0,38	0,63	0,26	0,54	0,47	0,45	0,50
V19 IMMIG	0,94	0,39	0,86	0,37	0,61	0,58	0,35	0,42	0,68	0,36	0,39

3.7. Distances aux moyennes (dans l'unité de chaque variable)

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	0,00	-2,89	-5,92	6,72	-0,21	4,39	3,14	-6,12	-1,15	-3,56	4,72
V02 Prof# intermédiaires	0,00	-3,96	-6,19	2,77	0,91	8,58	-2,10	-8,89	-0,94	-3,68	2,99
V03 Employés	0,00	4,33	-4,33	-1,71	0,63	-5,64	1,09	4,65	-1,23	3,89	2,49
V04 Ouvriers	0,00	6,42	2,99	-5,97	1,20	-8,81	-0,33	12,99	-0,35	6,47	-6,20
V05 Chômeurs	0,00	6,33	-5,31	5,81	-1,65	-5,43	5,41	13,72	-4,82	4,17	0,68
V06 PRECAIRES	0,00	2,55	-4,32	8,68	-0,73	-5,09	3,26	10,14	-3,56	2,14	0,90
V07 PO	0,00	-22,62	22,51	-24,78	2,73	23,14	-26,20	-40,04	20,64	-17,01	-12,04
V08 LP	0,00	-5,56	-7,24	33,98	-2,12	-9,12	14,75	-5,54	-7,64	2,43	15,00
V09 LLS	0,00	28,18	-15,28	-9,20	-0,62	-14,02	11,45	45,58	-13,00	14,58	-2,96
V10 M49	0,00	-14,64	40,78	-15,62	-1,29	6,61	-13,77	-15,46	12,45	-8,12	-14,27
V11 M49-74	0,00	-5,95	-0,68	-8,54	3,44	6,05	-7,96	-3,82	3,67	-1,93	-6,40
V12 M74-89	0,00	-8,17	-1,50	-14,22	3,93	15,29	-13,61	-11,67	10,57	-9,93	-13,15
V13 M90+	0,00	-7,88	2,18	-10,75	-0,22	9,11	-9,98	-10,31	11,90	-7,97	-9,79
V14 APPT 49	0,00	-7,00	-9,02	47,83	-3,16	-8,28	5,30	0,86	-9,28	6,07	4,84
V15 APPT 4974	0,00	6,13	-21,83	-0,57	-4,61	-20,48	1,58	39,75	-20,34	21,84	29,54
V16 APPT7489	0,00	39,68	-7,57	-1,40	-0,44	-7,16	19,43	3,01	-7,31	1,43	7,16
V17 APPT90+	0,00	-2,17	-2,37	3,27	2,34	-1,13	19,01	-2,35	-1,66	-1,39	2,06
V18 INCONF	0,00	-1,36	7,78	1,56	-1,10	-1,12	0,75	0,50	-0,35	0,15	-0,93
V19 IMMIG	0,00	6,74	-7,18	5,44	-1,21	-5,43	10,20	14,10	-5,56	5,03	0,52

3.8. Distances aux moyennes (en écart-type de chaque variable)

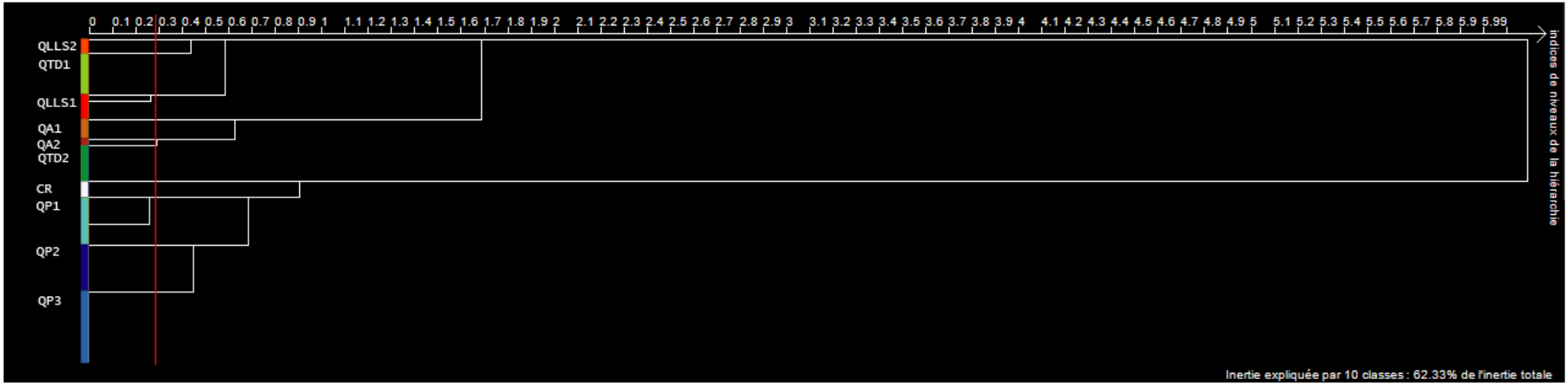
	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	0,00	-0,48	-0,97	1,10	-0,03	0,72	0,52	-1,01	-0,19	-0,58	0,78
V02 Prof# intermédiaires	0,00	-0,62	-0,96	0,43	0,14	1,33	-0,33	-1,38	-0,15	-0,57	0,46
V03 Employés	0,00	0,74	-0,74	-0,29	0,11	-0,97	0,19	0,80	-0,21	0,67	0,43
V04 Ouvriers	0,00	0,71	0,33	-0,66	0,13	-0,98	-0,04	1,44	-0,04	0,72	-0,69
V05 Chômeurs	0,00	0,98	-0,82	0,90	-0,26	-0,84	0,84	2,12	-0,74	0,64	0,10
V06 PRECAIRES	0,00	0,45	-0,77	1,55	-0,13	-0,91	0,58	1,81	-0,63	0,38	0,16
V07 PO	0,00	-0,98	0,97	-1,07	0,12	1,00	-1,13	-1,73	0,89	-0,74	-0,52
V08 LP	0,00	-0,40	-0,52	2,44	-0,15	-0,66	1,06	-0,40	-0,55	0,17	1,08
V09 LLS	0,00	1,37	-0,74	-0,45	-0,03	-0,68	0,56	2,22	-0,63	0,71	-0,14
V10 M49	0,00	-0,86	2,38	-0,91	-0,08	0,39	-0,80	-0,90	0,73	-0,47	-0,83
V11 M49-74	0,00	-0,85	-0,10	-1,22	0,49	0,86	-1,13	-0,54	0,52	-0,28	-0,91
V12 M74-89	0,00	-0,60	-0,11	-1,05	0,29	1,12	-1,00	-0,86	0,78	-0,73	-0,97
V13 M90+	0,00	-0,74	0,20	-1,01	-0,02	0,85	-0,94	-0,97	1,12	-0,75	-0,92
V14 APPT 49	0,00	-0,42	-0,54	2,89	-0,19	-0,50	0,32	0,05	-0,56	0,37	0,29
V15 APPT 4974	0,00	0,25	-0,89	-0,02	-0,19	-0,84	0,06	1,62	-0,83	0,89	1,21
V16 APPT7489	0,00	3,42	-0,65	-0,12	-0,04	-0,62	1,67	0,26	-0,63	0,12	0,62
V17 APPT90+	0,00	-0,45	-0,49	0,68	0,49	-0,24	3,95	-0,49	-0,35	-0,29	0,43
V18 INCONF	0,00	-0,51	2,90	0,58	-0,41	-0,42	0,28	0,18	-0,13	0,06	-0,35
V19 IMMIG	0,00	0,91	-0,97	0,73	-0,16	-0,73	1,37	1,90	-0,75	0,68	0,07

3.9. Interprétation des distances aux moyennes

Distances positives : '+' faible (0.5), '++' sensible (0.5 -> 1.0), '+++' nette (1.0 -> 1.5), '++++' forte (>1.5)
Distances négatives : '-' faible (-0.5), '--' sensible (-0.5-> -1.0), '---' nette (-1.0 -> -1.5), '----' forte (< -1.5)

	Toutes	C01	C02	C03	C04	C05	C06	C07	C08	C09	C10
V01 Cadres	|	-|	--|	|+++	-|	|++	|++	---|	-|	--|	|++
V02 Prof# intermédiaires	|	--|	--|	|+	|+	|+++	-|	---|	-|	--|	|+
V03 Employés	|	|++	--|	-|	|+	--|	|+	|++	-|	|++	|+
V04 Ouvriers	|	|++	|+	--|	|+	--|	-|	|+++	-|	|++	--|
V05 Chômeurs	|	|++	--|	|++	-|	--|	|++	|++++	--|	|++	|+
V06 PRECAIRES	|	|+	--|	|++++	-|	--|	|++	|++++	--|	|+	|+
V07 PO	|	--|	|++	---|	|+	|+++	---|	----|	|++	--|	--|
V08 LP	|	-|	--|	|++++	-|	--|	|+++	-|	--|	|+	|+++
V09 LLS	|	|+++	--|	-|	-|	--|	|++	|++++	--|	|++	-|
V10 M49	|	--|	|++++	--|	-|	|+	--|	--|	|++	-|	--|
V11 M49-74	|	--|	-|	---|	|+	|++	---|	--|	|++	-|	--|
V12 M74-89	|	--|	-|	---|	|+	|+++	---|	--|	|++	--|	--|
V13 M90+	|	--|	|+	---|	-|	|++	--|	--|	|+++	--|	--|
V14 APPT 49	|	-|	--|	|++++	-|	--|	|+	|+	--|	|+	|+
V15 APPT 4974	|	|+	--|	-|	-|	--|	|+	|++++	--|	|++	|+++
V16 APPT7489	|	|++++	--|	-|	-|	--|	|++++	|+	--|	|+	|++
V17 APPT90+	|	-|	-|	|++	|+	-|	|++++	-|	-|	-|	|+
V18 INCONF	|	--|	|++++	|++	-|	-|	|+	|+	-|	|+	-|
V19 IMMIG	|	|++	--|	|++	-|	--|	|+++	|++++	--|	|++	|+

Dendogramme de la classification ascendante hiérarchique en 10 classes des IRIS du Sud-Loire



Annexe 4 : Les mobilités résidentielles entre Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne et leurs agglomérations respectives

Qui sont les mobiles ?

- Mulhouse

EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages par PCS		*Types de mobilités résidentielles*						*Solde migratoire*					
8900	Cadres	3338	sorties	*dont*	942	dans M2A		**Solde migratoire**	**-1287**	***dont***	**M2A**	**-552**
		1117	mobilités internes									
		2051	entrées	*dont*	390	dans M2A						
12641	prof. Intermédiaires	4587	sorties	*dont*	1832	dans M2A		**Solde migratoire**	**-2293**	***dont***	**M2A**	**-1147**
		2524	mobilités internes									
		2294	entrées	*dont*	685	dans M2A						
13174	employés	2980	sorties	*dont*	1036	dans M2A		**Solde migratoire**	**-846**	***dont***	**M2A**	**-234**
		3830	mobilités internes									
		2134	entrées	*dont*	802	dans M2A						
35186	ouvriers	6409	sorties	*dont*	2701	dans M2A		**Solde migratoire**	**-2722**	***dont***	**M2A**	**-1167**
		9978	mobilités internes									
		3687	entrées	*dont*	1534	dans M2A						

EN VALEUR RELATIVE

Population des ménages par PCS		*Types de mobilités résidentielles*						*Solde migratoire*					
15%	Cadres	19%	sorties	*et*	14%	dans M2A		**Solde migratoire**	**18%**	***et***	**M2A**	**18%**
		6%	mobilités internes									
		20%	entrées	*et*	11%	dans M2A						
21%	prof. Intermédiaires	26%	sorties	*et*	28%	dans M2A		**Solde migratoire**	**32%**	***et***	**M2A**	**37%**
		14%	mobilités internes									
		23%	entrées	*et*	20%	dans M2A						
22%	employés	17%	sorties	*et*	16%	dans M2A		**Solde migratoire**	**12%**	***et***	**M2A**	**8%**
		22%	mobilités internes									
		21%	entrées	*et*	24%	dans M2A						
59%	ouvriers	37%	sorties	*et*	41%	dans M2A		**Solde migratoire**	**38%**	***et***	**M2A**	**38%**
		57%	mobilités internes									
		36%	entrées	*et*	45%	dans M2A						

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2012, *Fichiers individus « Migrations résidentielles » 2008*

- Roubaix

EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages par PCS		*Types de mobilités résidentielles*					*Solde migratoire*				
6065	**Cadres**	1741	sorties	*dont*	1036	dans LMCU	**Solde migratoire**	**-221**	***dont***	**LMCU**	**-142**
		576	mobilités internes								
		1520	entrées	*dont*	894	dans LMCU					
9597	**prof. Intermédiaires**	3002	sorties	*dont*	1781	dans LMCU	**Solde migratoire**	**-980**	***dont***	**LMCU**	**-434**
		1341	mobilités internes								
		2022	entrées	*dont*	1347	dans LMCU					
13274	**employés**	2472	sorties	*dont*	1607	dans LMCU	**Solde migratoire**	**-534**	***dont***	**LMCU**	**-444**
		2824	mobilités internes								
		1938	entrées	*dont*	1163	dans LMCU					
31197	**ouvriers**	4835	sorties	*dont*	3132	dans LMCU	**Solde migratoire**	**-1325**	***dont***	**LMCU**	**-1211**
		3844	mobilités internes								
		3510	entrées	*dont*	1921	dans LMCU					

EN VALEUR RELATIVE

Population des ménages par PCS		*Types de mobilités résidentielles*					*Solde migratoire*				
10%	**Cadres**	14%	sorties	*dont*	60%	dans l'agglomération	**Solde migratoire**	**7%**	***et***	**LMCU**	**6%**
		7%	mobilités internes								
		17%	entrées	*dont*	59%	dans l'agglomération					
16%	**prof. Intermédiaires**	25%	sorties	*dont*	59%	dans l'agglomération	**Solde migratoire**	**32%**	***et***	**LMCU**	**19%**
		16%	mobilités internes								
		22%	entrées	*dont*	67%	dans l'agglomération					
22%	**employés**	21%	sorties	*dont*	65%	dans l'agglomération	**Solde migratoire**	**17%**	***et***	**LMCU**	**20%**
		33%	mobilités internes								
		22%	entrées	*dont*	60%	dans l'agglomération					
52%	**ouvriers**	40%	sorties	*dont*	65%	dans l'agglomération	**Solde migratoire**	**43%**	***et***	**LMCU**	**54%**
		45%	mobilités internes								
		39%	entrées	*dont*	55%	dans l'agglomération					

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2012, *Fichiers individus « Migrations résidentielles » 2008*

- Saint-Etienne

EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages par PCS		*Types de mobilités résidentielles*					*Solde migratoire*				
15196	**Cadres**	5147	sorties	*dont*	1475	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**-2232**	***dont***	**Sud Loire**	**-881**
		2731	mobilités internes								
		2915	entrées	*dont*	594	dans Sud Loire					
22460	**prof. Intermédiaires**	5857	sorties	*dont*	2024	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**-1676**	***dont***	**Sud Loire**	**-541**
		5091	mobilités internes								
		4181	entrées	*dont*	1483	dans Sud Loire					
19091	**employés**	3531	sorties	*dont*	1406	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**-171**	***dont***	**Sud Loire**	**-143**
		5100	mobilités internes								
		3360	entrées	*dont*	1263	dans Sud Loire					
33096	**ouvriers**	5449	sorties	*dont*	2578	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**-2103**	***dont***	**Sud Loire**	**-1180**
		8873	mobilités internes								
		3346	entrées	*dont*	1398	dans Sud Loire					

EN VALEUR RELATIVE

Population des ménages par PCS		*Types de mobilités résidentielles*					*Solde migratoire*				
17%	**Cadres**	26%	sorties	*et*	20%	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**36%**	***et***	**Sud Loire**	**32%**
		13%	mobilités internes								
		21%	entrées	*et*	13%	dans Sud Loire					
25%	**prof. Intermédiaires**	42%	sorties	*et*	27%	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**27%**	***et***	**Sud Loire**	**20%**
		23%	mobilités internes								
		30%	entrées	*et*	31%	dans Sud Loire					
21%	**employés**	18%	sorties	*et*	19%	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**3%**	***et***	**Sud Loire**	**5%**
		23%	mobilités internes								
		24%	entrées	*et*	27%	dans Sud Loire					
37%	**ouvriers**	27%	sorties	*et*	34%	dans Sud Loire	**Solde migratoire**	**34%**	***et***	**Sud Loire**	**43%**
		41%	mobilités internes								
		24%	entrées	*et*	30%	dans Sud Loire					

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2012, *Fichiers individus « Migrations résidentielles » 2008*

Les flux entre les statuts socio-résidentiels

- Mulhouse

DEPUIS MULHOUSE - Les mobilités des Ex-Mulhousiens
EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages sortants par PCS		*Types de territoires*				
3367 **vers la première couronne**		924	ouvriers	dont	356	PO
		916	prof. intermédiaires	dont	491	PO
		549	employés	dont	276	locataires privés
2451 **vers les communes mixtes**		1136	ouvriers	dont	503	PO
		450	prof. intermédiaires	dont	253	PO
		256	employés	dont	164	locataires privés
1531 **vers le périurbain**		570	ouvriers	dont	303	PO
		370	prof. intermédiaires	dont	193	PO
		223	cadres	dont	137	PO

VERS MULHOUSE - Les mobilités des Néo-Mulhousiens
EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages sortants par PCS		*Types de territoires*				
1709 **depuis la première couronne**		621	ouvriers	dont	312	locataires privés
		358	prof. Intermédiaires	dont	155	PO
		268	employés	dont	164	locataires privés
1463 **depuis les communes mixtes**		637	ouvriers	dont	311	locataires privés
		334	employés	dont	188	locataires privés
		195	prof. intermédiaires	dont	101	locataires privés
712 **depuis le périurbain**		251	ouvriers	dont	130	locataires privés
		167	employés	dont	96	locataires privés
		110	prof. Intermédiaires	dont	58	locataires privés

- Roubaix

DEPUIS ROUBAIX - Les mobilités des Ex-Roubaisiens
EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages sortants par PCS		*Types de territoires*				
3266 **vers les communes de quartiers anciens**		1457	ouvriers	dont	758	PO
		691	employés	dont	282	PO
		475	prof. intermédiaires	dont	287	PO
2521 **vers les communes mixtes**		739	ouvriers	dont	270	locataires sociaux
		520	prof. intermédiaires	dont	288	PO
		399	employés	dont	152	locataires sociaux
1612 **vers le périurbain**		517	ouvriers	dont	264	PO
		446	prof. intermédiaires	dont	363	PO
		220	employés	dont	76	PO

VERS ROUBAIX - Les mobilités des Néo-Roubaisiens
EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages sortants par PCS		*Types de territoires*				
2241 **depuis les communes mixtes**	→	606	ouvriers	dont	266	locataires privés
	→	564	prof. intermédiaires	dont	388	PO
	→	350	employés	dont	157	locataires privés
1742 **depuis les communes de quartiers anciens**	→	701	ouvriers	dont	350	locataires privés
	→	360	employés	dont	197	locataires privés
	→	219	prof. intermédiaires	dont	84	locataires privés
1384 **depuis le cœur d'agglomération**	→	304	cadres	dont	257	PO
	→	303	ouvriers	dont	184	locataires privés
	→	257	prof. intermédiaires	dont	162	locataires privés

- Saint-Etienne

DEPUIS SAINT-ETIENNE - Les mobilités des Ex-Stéphanois
EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages sortants par PCS		*Types de territoires*				
4512 **vers les grandes communes périurbaines**	→	1374	ouvriers	dont	539	PO
	→	1000	prof. intermédiaires	dont	536	PO
	→	733	cadres	dont	584	PO
1996 **vers les autres communes urbaines**	→	761	ouvriers	dont	291	locataires privés
	→	376	employés	dont	149	PO
	→	322	prof. intermédiaires	dont	148	PO
1721 **vers le périurbain récent**	→	437	ouvriers	dont	220	PO
	→	422	prof. intermédiaires	dont	330	PO
	→	309	cadres	dont	247	PO

VERS SAINT-ETIENNE - Les mobilités des Néo-Stéphanois
EN VALEUR ABSOLUE

Population des ménages sortants par PCS		*Types de territoires*				
1956 **depuis les grandes communes périurbaines**	→	522	prof. intermédiaires	dont	315	locataires privés
	→	366	employés	dont	256	locataires privés
	→	365	ouvriers	dont	237	locataires privés
1594 **depuis les autres communes urbaines**	→	432	ouvriers	dont	267	locataires privés
	→	352	prof. intermédiaires	dont	188	locataires privés
	→	315	employés	dont	227	locataires privés
1043 **depuis le périurbain récent et aisé**	→	328	prof. intermédiaires	dont	178	PO
	→	184	ouvriers	dont	122	locataires privés
	→	177	employés	dont	108	locataires privés

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2012, *Fichiers individus « Migrations résidentielles » 2008*

Le profil social des mobilités internes aux agglomérations

- Mulhouse

Territoires de destination	*Types de parcs*	
3828 **mobilités entrantes**	1242 **Propriétaires occupants**	515 PCS supérieures dont 286 familles bi-actives et 280 personnes venant des communes de première couronne 519 PCS populaires dont 265 familles bi-actives et 212 personnes venant des communes de première couronne 52 personnes précarisées dont 16 familles mono-actives et 28 personnes venant des communes mixtes
	1976 **Locataires du parc privé**	450 PCS supérieures dont 54 chômeurs et 210 personnes venant des communes de première couronne 1225 PCS populaires dont 294 chômeurs et 500 personnes venant des communes mixtes 404 personnes précarisées dont 127 familles sans emplois 152 personnes venant des communes mixtes
	610 **Locataires du parc social**	65 PCS supérieures dont 14 chômeurs et 40 personnes venant des communes de première couronne 474 PCS populaires dont 127 chômeurs et 221 personnes venant des communes mixtes 181 personnes précarisées dont 71 familles monoparentales 81 personnes venant des communes de première couronne
7524 **mobilités sortantes**	3701 **Propriétaires occupants**	1672 PCS supérieures dont 1184 familles bi-actives et 813 personnes partant vers les communes de première couronne 1480 PCS populaires dont 909 familles bi-actives et 542 personnes partant vers les communes mixtes 140 personnes précarisées dont 60 familles mono-actives et 80 personnes partant vers les communes mixtes
	2731 **Locataires du parc privé**	843 PCS supérieures dont 41 chômeurs et 389 personnes partant vers les communes de première couronne 1464 PCS populaires dont 206 chômeurs et 571 personnes partant vers les communes de première couronne 370 personnes précarisées dont 109 familles mono-actives 153 personnes partant vers les communes mixtes
	1092 **Locataires du parc social**	199 PCS supérieures dont 21 chômeurs et 111 personnes partant vers les communes de première couronne 708 PCS populaires dont 112 chômeurs et 352 personnes partant vers les communes de première couronne 160 personnes précarisées dont 56 familles sans emplois et 112 personnes partant vers les communes de première couronne
22925 **mobilités internes**	5944 **Propriétaires occupants**	1564 PCS supérieures dont 925 familles bi-actives 3123 PCS populaires dont 1131 familles bi-actives 622 personnes précarisées dont 333 familles sans emplois
	10294 **Locataires du parc privé**	1422 PCS supérieures dont 205 chômeurs 6185 PCS populaires dont 2033 chômeurs 3257 personnes précarisées dont 1054 familles sans emplois
	5847 **Locataires du parc social**	493 PCS supérieures dont 73 chômeurs 3815 PCS populaires dont 1233 chômeurs 1857 personnes précarisées dont 750 familles sans emplois

- Roubaix

Territoires de destination		*Types de parcs*				
6422 mobilités entrantes	→	2473 **Propriétaires occupants**	→	1415 PCS supérieures	dont 841 familles bi-actives et	619 personnes venant des communes mixtes
				712 PCS populaires	dont 335 familles bi-actives et	603 personnes venant des communes mixtes
				194 personnes précarisées	dont 131 familles mono-actives	80 personnes venant des communes mixtes
	→	2691 **Locataires du parc privé**	→	506 PCS supérieures	dont 104 chômeurs et	179 personnes venant des communes mixtes
				1460 PCS populaires	dont 470 chômeurs et	698 personnes venant des communes de quartiers anciens
				886 personnes précarisées	dont 424 familles sans emplois	315 personnes venant des communes de quartiers anciens
	→	1258 **Locataires du parc social**	→	258 PCS supérieures	dont 53 chômeurs et	152 personnes venant des communes mixtes
				756 PCS populaires	dont 170 chômeurs et	259 personnes venant des communes de quartiers anciens
				311 personnes précarisées	dont 99 familles sans emplois et	118 personnes venant des communes de quartiers anciens
8847 mobilités sortantes	→	3971 **Propriétaires occupants**	→	1656 PCS supérieures	dont 1156 familles bi-actives et	503 personnes partant vers les communes périurbaines
				1841 PCS populaires	dont 1123 familles bi-actives et	1041 personnes partant vers les communes de quartiers anciens
				268 personnes précarisées	dont 117 familles mono-actives et	149 personnes partant vers les communes de quartiers anciens
	→	3046 **Locataires du parc privé**	→	781 PCS supérieures	dont 136 chômeurs et	222 personnes partant vers les communes mixtes
				1607 PCS populaires	dont 480 chômeurs et	698 personnes partant vers les communes de quartiers anciens
				805 personnes précarisées	dont 301 familles monoparentales et	310 personnes partant vers les communes de quartiers anciens
	→	1830 **Locataires du parc social**	→	311 PCS supérieures	dont 43 chômeurs et	136 personnes partant vers les communes mixtes
				1157 PCS populaires	dont 229 chômeurs et	422 personnes partant vers les communes mixtes
				333 personnes précarisées	dont 101 familles sans emplois et	119 personnes partant vers les communes de quartiers anciens
14312 mobilités internes	→	3389 **Propriétaires occupants**	→	905 PCS supérieures	dont 795 familles bi-actives	
				2016 PCS populaires	dont 963 familles bi-actives	
				364 personnes précarisées	dont 128 familles mono-actives	
	→	4482 **Locataires du parc privé**	→	425 PCS supérieures	dont 109 chômeurs	
				2629 PCS populaires	dont 1049 chômeurs	
				1714 personnes précarisées	dont 703 familles sans emplois	
	→	6052 **Locataires du parc social**	→	534 PCS supérieures	dont 143 chômeurs	
				3851 PCS populaires	dont 1391 chômeurs	
				2320 personnes précarisées	dont 1156 familles sans emplois	

- Saint-Etienne

Territoires de destination		*Types de parcs*									
6369 **mobilités entrantes**	→	2053 **Propriétaires occupants**	→	941	PCS supérieures	dont	458	familles bi-actives et	355	personnes venant des	grandes communes périurbaines
				688	PCS populaires	dont	361	familles bi-actives et	244	personnes venant des	autres communes urbaines
				116	personnes précarisées	dont	69	familles mono-actives	53	personnes venant des	autres communes urbaines
	→	3197 **Locataires du parc privé**	→	1024	PCS supérieures	dont	414	personnes seules et	426	personnes venant des	grandes communes périurbaines
				1367	PCS populaires	dont	494	personnes seules et	397	personnes venant des	autres communes urbaines
				452	personnes précarisées	dont	122	familles monoparentale	209	personnes venant des	autres communes urbaines
	→	1119 **Locataires du parc social**	→	189	PCS supérieures	dont	87	personnes seules et	57	personnes venant des	autres communes urbaines
				638	PCS populaires	dont	177	chômeurs et	181	personnes venant des	autres communes urbaines
				330	personnes précarisées	dont	110	familles monoparentale	175	personnes venant des	autres communes urbaines
9310 **mobilités sortantes**	→	5113 **Propriétaires occupants**	→	2478	PCS supérieures	dont	1918	familles bi-actives et	1121	personnes partant vers	les grandes communes périurbaines
				1748	PCS populaires	dont	1227	familles bi-actives et	791	personnes partant vers	les grandes communes périurbaines
				150	personnes précarisées	dont	78	familles mono-actives e	48	personnes partant vers	les communes de couronne périurbaine
	→	2835 **Locataires du parc privé**	→	841	PCS supérieures	dont	318	familles bi-actives	391	personnes partant vers	les grandes communes périurbaines
				1473	PCS populaires	dont	206	chômeurs et	661	personnes partant vers	les communes de couronne périurbaine
				437	personnes précarisées	dont	105	familles sans emplois	164	personnes partant vers	les grandes communes périurbaines
	→	1362 **Locataires du parc social**	→	241	PCS supérieures	dont	104	familles bi-actives et	135	personnes partant vers	grandes communes périurbaines
				905	PCS populaires	dont	291	familles bi-actives et	490	personnes partant vers	grandes communes périurbaines
				208	personnes précarisées	dont	60	personnes seules et	99	personnes partant vers	autres communes urbaines
33027 **mobilités internes**	→	10377 **Propriétaires occupants**	→	4370	PCS supérieures	dont	2621	familles bi-actives			
				3856	PCS populaires	dont	2239	familles bi-actives			
				627	personnes précarisées	dont	249	familles mono-actives			
	→	13213 **Locataires du parc privé**	→	3062	PCS supérieures	dont	337	chômeurs			
				6590	PCS populaires	dont	1561	chômeurs			
				2887	personnes précarisées	dont	915	personnes seules			
	→	8069 **Locataires du parc social**	→	836	PCS supérieures	dont	145	chômeurs			
				4572	PCS populaires	dont	947	chômeurs			
				2001	personnes précarisées	dont	519	familles monoparentales			

Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2012, *Fichiers individus « Migrations résidentielles » 2008*

Annexe 5 : Listes des personnes rencontrées

à Mulhouse

- M. Jean Rottner, maire de Mulhouse ;
- M. Alan Becu, directeur de la mission renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse ;
- Mme Christine Tiret, chargée d'opérations en charge du volet quartier ancien du Projet de rénovation urbaine à la Ville de Mulhouse ;
- M. François Jolidon, responsable de la communication du Projet de rénovation urbaine à la Ville de Mulhouse ;
- Mme Sylvie Chasselay, directrice de l'Habitat de la Ville de Mulhouse et de Mulhouse Alsace Agglomération
- Mme Sophie Plawinski, chef de projet de l'Opération de Requalification des Quartiers Anciens Mulhousiens à la SERM68 ;
- M. Mohammed Kadri, chargé d'opérations pour l'Opération de Requalification des Quartiers Anciens Mulhousiens à la SERM68 ;
- M. Sébastien Dassonville, chargé de mission « Renouvellement urbain et Politique de la Ville » à l'Agence d'urbanisme de la Région Mulhousienne.

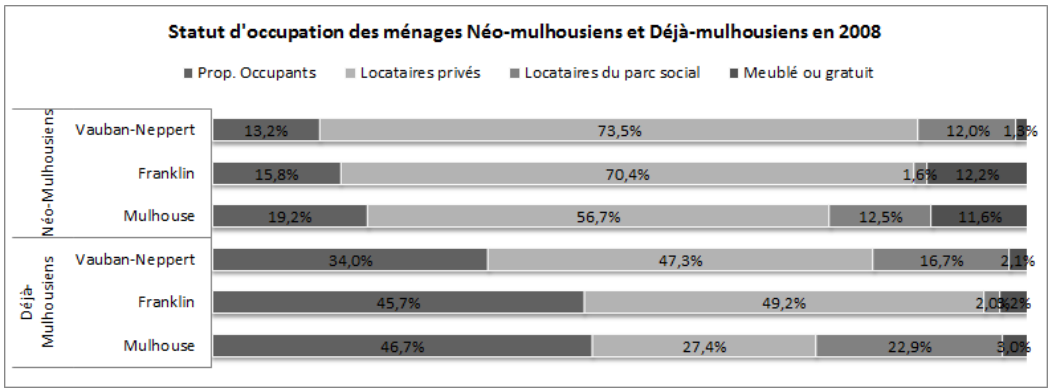
à Saint-Etienne

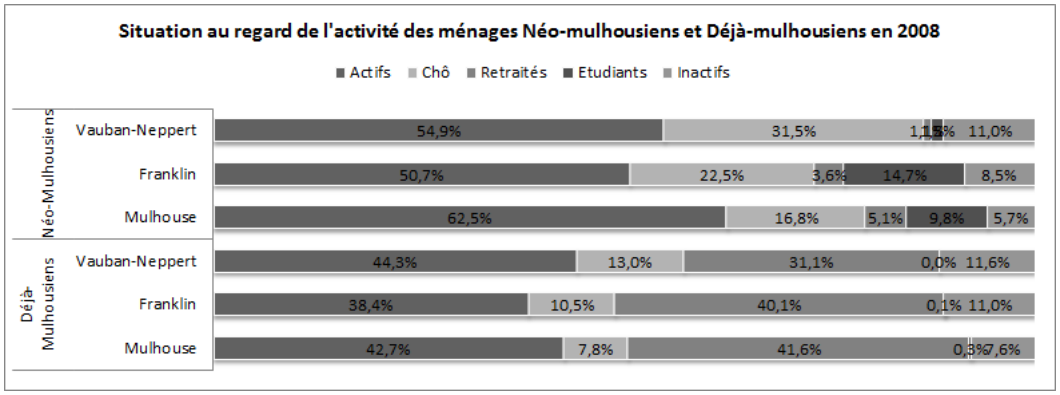
- M. François Pigeon, premier adjoint à l'urbanisme ;
- M. Jean-François Deral, directeur de la mission renouvellement urbain de la Ville de Saint-Etienne ;
- Mme Caroline Lannoy, chargée d'opérations du Projet de rénovation urbaine « Quartiers anciens » puis « Quartiers Sud-Est » à la Ville de Saint-Etienne ;
- Mme Anne Lebeau, chargée de mission « Habitat » pour le Projet de rénovation urbaine de Saint-Etienne à la Ville de Saint-Etienne ;
- Mme Sandrine Sanchez, responsable du service urbanisme à la Ville de Saint-Etienne ;
- M. Mamar Abedrelam, repsonsable du service Habitat à la Ville de Saint-Etienne ;
- M. François Wellhoff, directeur de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne ;
- M. Stéphane Quadrio, chef de projet « Quartiers anciens » à l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne ;
- M. Denis Magnard de la DDT de la Loire ;
- M. Stefan Muzika, directeur de l'Etablissement Public Foncier Ouest Rhône-Alpes ;
- M. François Brossard, directeur de l'agence d'urbanisme EPURES ;
- Mme Claire-Marie Thibault, chargée d'études Développement social et urbain à EPURES ;
- Mme Angélique Tholoniat, chargée d'études en économie à EPURES ;

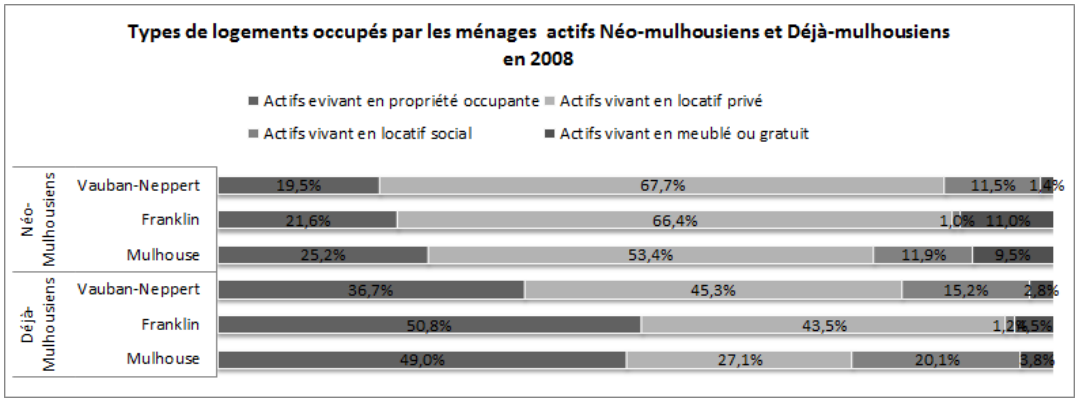
- M. Benoît Chauvin, chef de projet « Opération de Traitement de l'Habitat Ancien » à la SEDL

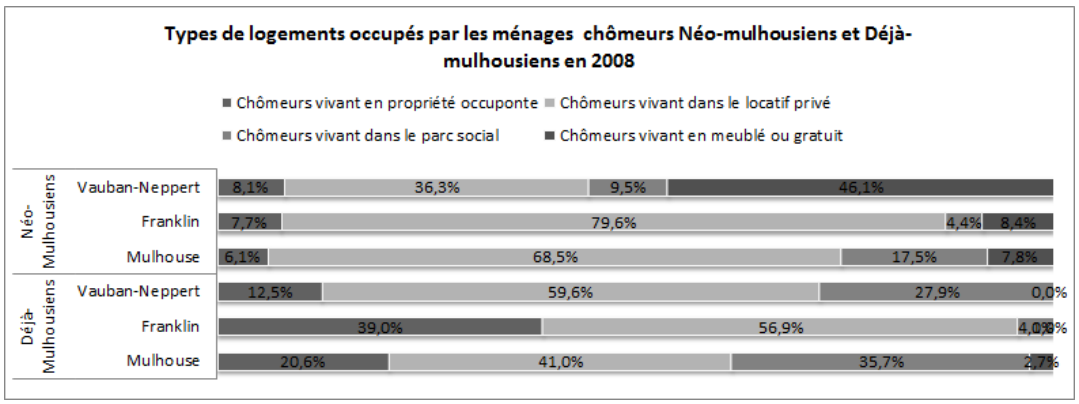
Annexe 6 : Les nouveaux arrivants dans les quartiers anciens de rénovation urbaine

à Mulhouse

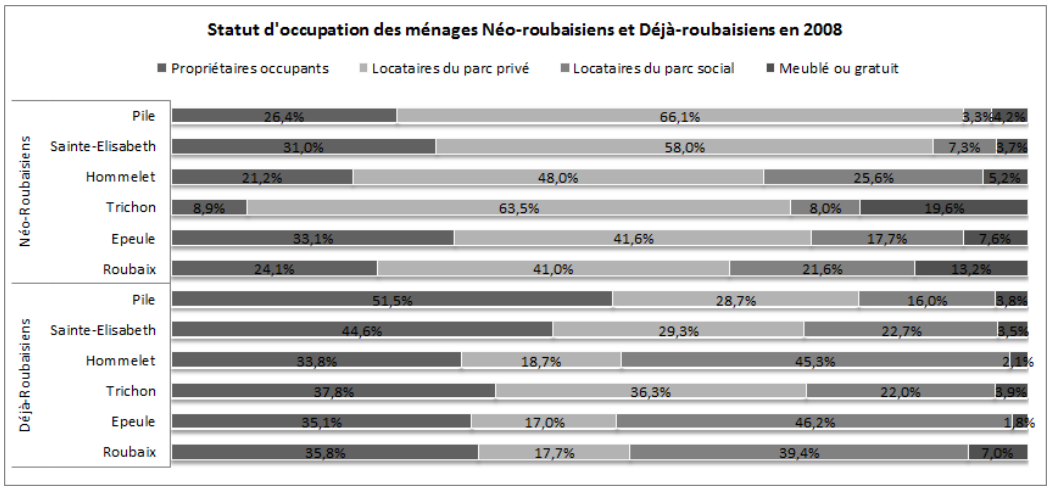


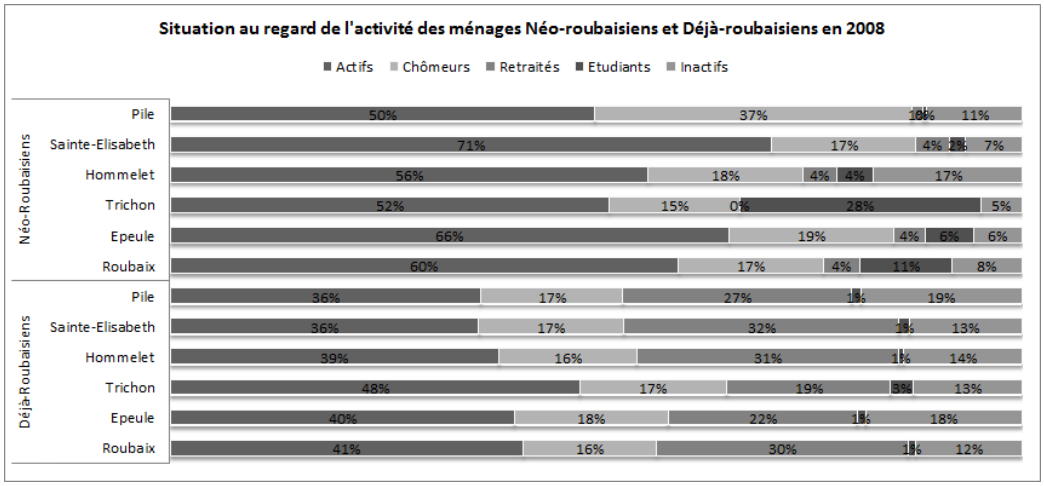


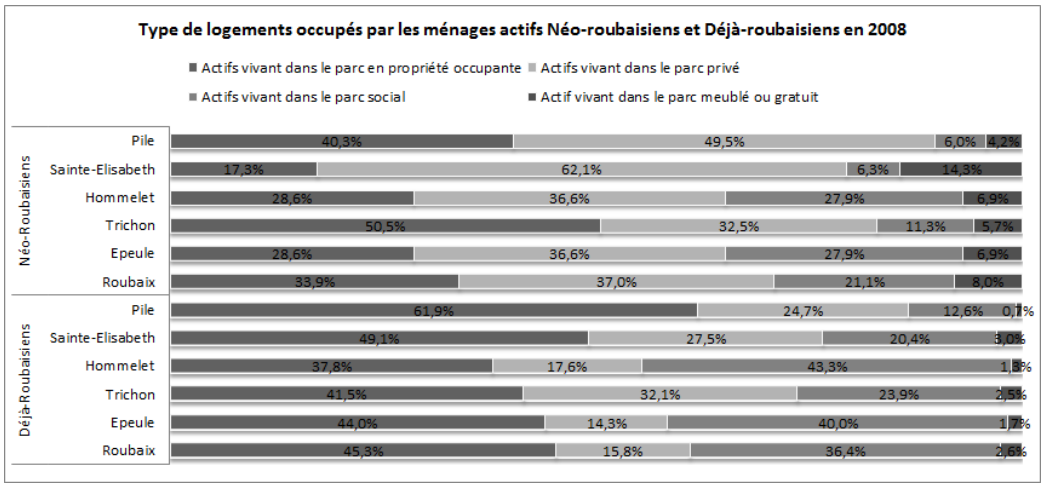


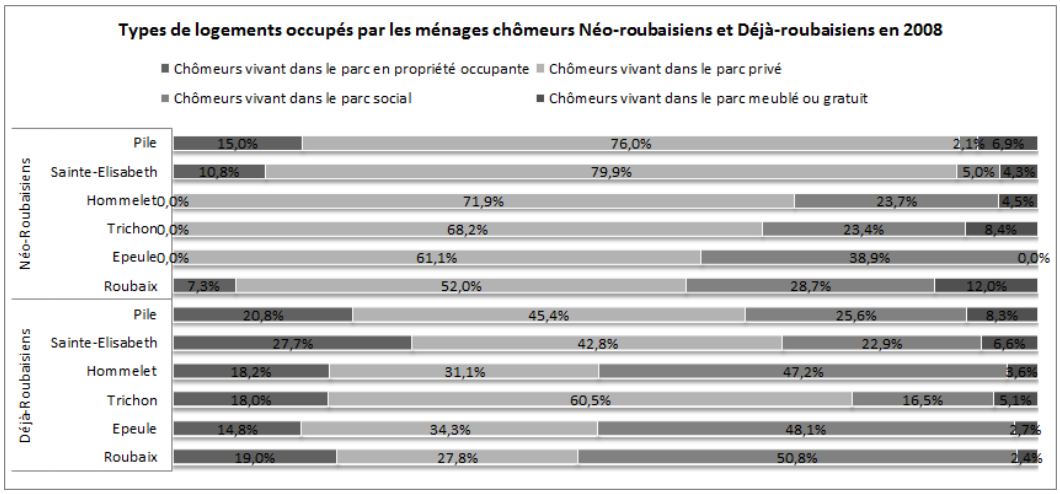


à Roubaix

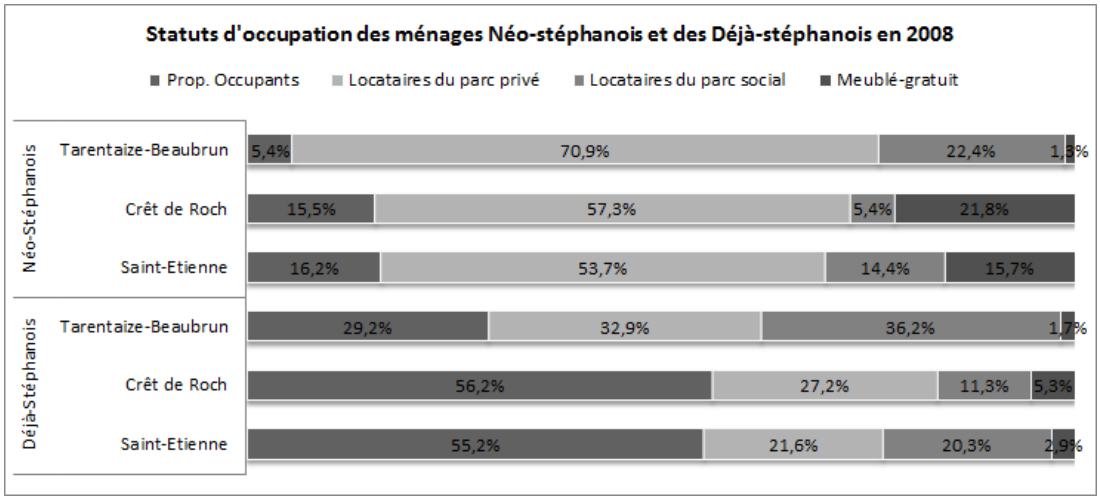

Statut d'occupation des ménages Néo-roubaisiens et Déjà-roubaisiens en 2008
Propriétaires occupants
Locataires du parc privé
Locataires du parc social
Meublé ou gratuit
Néo-Roubaisiens
Déjà-Roubaisiens
Pile 26,4% 66,1% 3,3% 4,2%
Sainte-Elisabeth 31,0% 58,0% 7,3% 3,7%
Hommelet 21,2% 48,0% 25,6% 5,2%
Trichon 8,9% 63,5% 8,0% 19,6%
Epeule 33,1% 41,6% 17,7% 7,6%
Roubaix 24,1% 41,0% 21,6% 13,2%
Pile 51,5% 28,7% 16,0% 3,8%
Sainte-Elisabeth 44,6% 29,3% 22,7% 3,5%
Hommelet 33,8% 18,7% 45,3% 2,1%
Trichon 37,8% 36,3% 22,0% 3,9%
Epeule 35,1% 17,0% 46,2% 1,8%
Roubaix 35,8% 17,7% 39,4% 7,0%

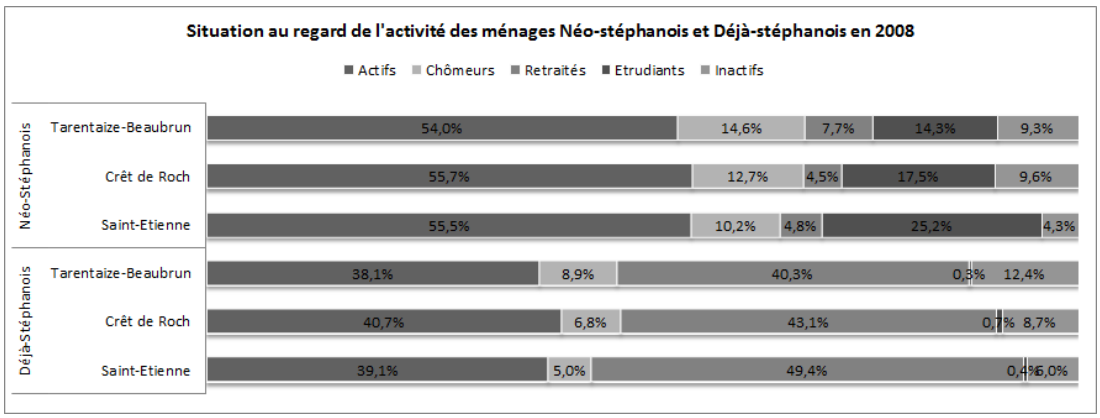

Situation au regard de l'activité des ménages Néo-roubaisiens et Déjà-roubaisiens en 2008
Actifs
Chômeurs
Retraités
Etudiants
Inactifs
Néo-Roubaisiens
Déjà-Roubaisiens
Pile 50% 37% 11%
Sainte-Elisabeth 71% 17% 4% 7%
Hommelet 56% 18% 4% 4% 17%
Trichon 52% 15% 28% 5%
Epeule 66% 19% 4% 6% 6%
Roubaix 60% 17% 4% 11% 8%
Pile 36% 17% 27% 19%
Sainte-Elisabeth 36% 17% 32% 13%
Hommelet 39% 16% 31% 14%
Trichon 48% 17% 19% 13%
Epeule 40% 18% 22% 18%
Roubaix 41% 16% 30% 12%


Type de logements occupés par les ménages actifs Néo-roubaisiens et Déjà-roubaisiens en 2008
Actifs vivant dans le parc en propriété occupante
Actifs vivant dans le parc privé
Actifs vivant dans le parc social
Actif vivant dans le parc meublé ou gratuit
Néo-Roubaisiens
Déjà-Roubaisiens
Pile 40,3% 49,5% 6,0% 4,2%
Sainte-Elisabeth 17,3% 62,1% 6,3% 14,3%
Hommelet 28,6% 36,6% 27,9% 6,9%
Trichon 50,5% 32,5% 11,3% 5,7%
Epeule 28,6% 36,6% 27,9% 6,9%
Roubaix 33,9% 37,0% 21,1% 8,0%
Pile 61,9% 24,7% 12,6% 0,1%
Sainte-Elisabeth 49,1% 27,5% 20,4% 3,0%
Hommelet 37,8% 17,6% 43,3% 1,3%
Trichon 41,5% 32,1% 23,9% 2,5%
Epeule 44,0% 14,3% 40,0% 1,7%
Roubaix 45,3% 15,8% 36,4% 2,6%

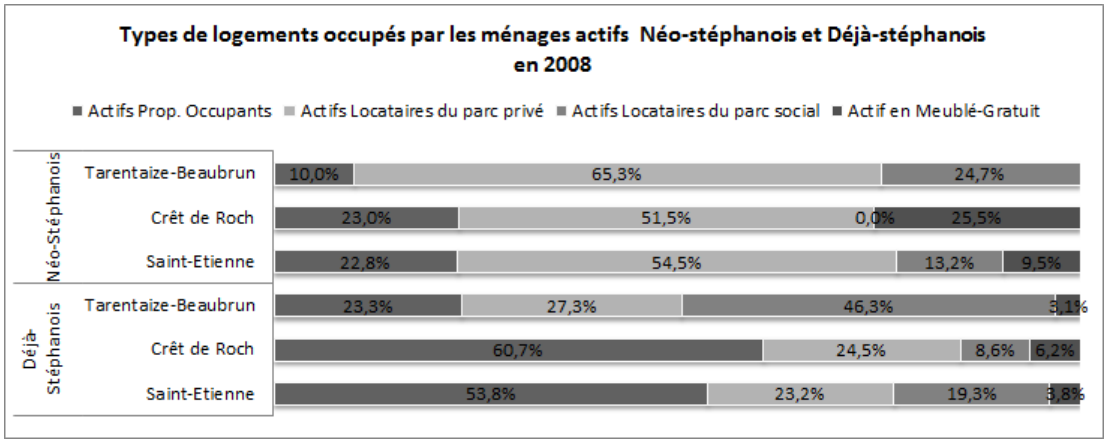


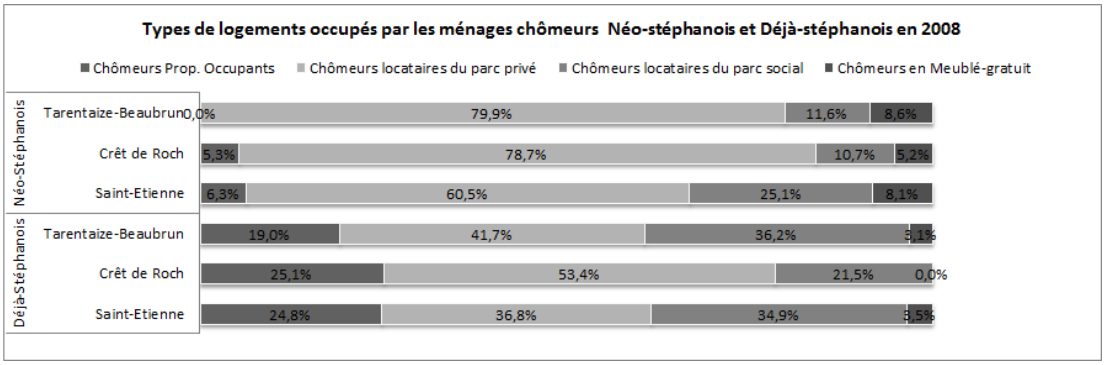
à Saint-Etienne





Source : Y. MIOT, 2012 à partir de INSEE, 2012, *Fichiers Individus Logements 2008*


Types de logements occupés par les ménages actifs Néo-stéphanois et Déjà-stéphanois en 2008
Actifs Prop. Occupants
Actifs Locataires du parc privé
Actifs Locataires du parc social
Actif en Meublé-Gratuit
Néo-Stéphanois
Déjà-Stéphanois
Tarentaize-Beaubrun
Crêt de Roch
Saint-Etienne
10,0%
65,3%
24,7%
23,0%
51,5%
0,0%
25,5%
22,8%
54,5%
13,2%
9,5%
23,3%
27,3%
46,3%
3,1%
60,7%
24,5%
8,6%
6,2%
53,8%
23,2%
19,3%
3,8%


Types de logements occupés par les ménages chômeurs Néo-stéphanois et Déjà-stéphanois en 2008
Chômeurs Prop. Occupants
Chômeurs locataires du parc privé
Chômeurs locataires du parc social
Chômeurs en Meublé-gratuit
Néo-Stéphanois
Déjà-Stéphanois
Tarentaize-Beaubrun
Crêt de Roch
Saint-Etienne
0,0%
79,9%
11,6%
8,6%
5,3%
78,7%
10,7%
5,2%
6,3%
60,5%
25,1%
8,1%
19,0%
41,7%
36,2%
3,1%
25,1%
53,4%
21,5%
0,0%
24,8%
36,8%
34,9%
3,5%

Tables des figures

Figure 1: Evolution démographique des villes étudiées entre 1806 et 2008 22
Figure 2 : Evolution du poids de l'industrie entre 1968 et 2008 23
Figure 3 : Evolution de l'emploi industriel et total 23
Figure 4 : Carte de présentation de Mulhouse et de son agglomération 25
Figure 5 : Carte de présentation de l'agglomération lilloise 27
Figure 6 : Carte de présentation des territoires de l'agglomération stéphanoise 29
Figure 7 : Données utilisées pour le calcul de l'indice de ségrégation 61
Figure 8 : Données utilisées pour la classification ascendante hiérarchique 62
Figure 9 : Indicateurs retenus et mode de calcul pour l'analyse des parcs de logements des quartiers anciens 66
Figure 10 : Evolution du poids des emplois au lieu de travail par PCS entre 1968 et 2008 70
Figure 11 : Evolution du poids des fonctions économiques dans l'emploi au lieu de travail entre 1982 et 2008 71
Figure 12: Mulhouse Alsace Agglomération - Evolution de l'emploi au lieu de travail par PCS et par fonctions 80
Figure 13 : Lille Métropole Communauté Urbaine - Evolution des emplois au lieu de travail par PCS et par fonctions 84
Figure 14 : Sud-Loire - Evolution des emplois au lieu de travail par PCS et par fonctions 88
Figure 15 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales par indice depuis 1968 dans les agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise 102
Figure 16 : Composante de la variation annuelle de la population dans les agglomérations mulhousienne, lilloise et stéphanoise depuis 1968 103
Figure 17 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales de l'agglomération mulhousienne depuis 1968 par indice 105
Figure 18 : Evolution de la variation annuelle de la population et de ses composantes de l'agglomération mulhousienne depuis 1968 106
Figure 19 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales dans l'agglomération lilloise par indice depuis 1968 109
Figure 20 : Evolution de la variation annuelle de la population et de ses composantes dans l'agglomération lilloise depuis 1968 109
Figure 21 : Evolution de la variation annuelle de la population et de ses composantes dans le bassin d'habitat stéphanois depuis 1968 111

Figure 22 : Evolution de la population et du nombre de résidences principales dans le bassin d'habitat stéphanois depuis 1968 par indice 111
Figure 23 : Tableaux de synthèse des résultats de l'indice de ségrégation de Duncan sur les territoires étudiés et les 41 aires urbaines provinciales de plus de 200 000 habitants 115
Figure 24 : Poids démographique des statuts socio-résidentiels selon les grands territoires de l'agglomération mulhousienne 122
Figure 25 : Poids démographique des statuts socio-résidentiels selon les grands types de territoires de Lille Métropole 124
Figure 26 : Poids démographique des différents statuts socio-résidentiels selon les grands territoires du Sud-Loire 126
Figure 27 : Flux résidentiels d'entrées et de sorties à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne 132
Figure 28 : Le solde migratoire supra-local entre 2003 et 2008 en fonction des types de mobilités résidentielles à Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne 134
Figure 29 : Taux annuel de migration nette de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne en fonction des mobilités d'échelles supra-locales 137
Figure 30 : Le solde migratoire d'échelle locale par type de parcours résidentiels potentiels 141
Figure 31 : Taux annuel de migration nette des mobilités résidentielles d'échelle locale 145
Figure 32 : Indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels d'accession en fonction des statuts socio-résidentiels des communes 149
Figure 33 : Indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels d'accès au parc locatif privé selon les statuts socio-résidentiels 150
Figure 34 : Indice de spécialisation sociale des parcours résidentiels d'accès au parc social selon les statuts socio-résidentiels 150
Figure 35 : Vacance des logements dans les quartiers anciens en renouvellement urbain 176
Figure 36 : Part des logements inconfortables occupés dans l'ensemble du parc de logement 180
Figure 37 : Portrait social des quartiers par indice de spécialisation 181
Figure 38 : Données sur le parc locatif privé ancien et le parc en propriété occupante 182
Figure 39 : Portrait social des immigrés et des personnes nées en France dans les quartiers anciens 184
Figure 40 : Les outils du renouvellement de l'habitat dans les quartiers anciens 199
Figure 41 : Grille d'analyse des outils et des objectifs des politiques publiques 221
Figure 42 : Grille et matrice d'analyse des acteurs de la gouvernance 222
Figure 43 : Grille d'analyse chronologique des politiques publiques 223
Figure 44 : Données utilisées pour analyser les évolutions urbaines 224
Figure 45 : Données utilisées pour l'analyse des évolutions sociales 225

Figure 46 : Données utilisées pour l'analyse de la dynamique de peuplement 225
Figure 47 : Programmation de logement en matière d'amélioration de l'habitat ancien 234
Figure 48 : Système des aides à l'amélioration de l'habitat de Mulhouse 234
Figure 49 : Programmation de logements neufs dans les ZAC en quartiers anciens 236
Figure 50 : Programmation de logements par quartiers 237
Figure 51 : Système de gouvernance du projet de renouvellement des quartiers anciens mulhousiens - Fonctions des acteurs et matrice des liens *(Source : Y. MIOT, 2012)* 248
Figure 52 : Les changements en termes financiers et de programmation entre le Grand Projet de Ville et le Projet de Rénovation Urbaine à Mulhouse 250
Figure 53 : Analyse du cycle temporel des politiques publiques entre 2001 et 2012 253
Figure 54 : Une concentration de l'action publique en amélioration de l'habitat ancien dans le secteur Franklin 255
Figure 55 : L'évolution du parc de logements des quartiers mulhousiens - une dynamique positive dans les quartiers anciens 257
Figure 56 : Rapport entre l'échelle de revenus des ménages de l'agglomération et de Mulhouse pour acquérir ou louer un bien immobilier neuf 259
Figure 57 : Evolution démographique des quartiers mulhousiens – un regain d'attractivité ? 260
Figure 58 : L'évolution sociale des quartiers mulhousiens - un processus de paupérisation 262
Figure 59 : Synthèse de la programmation de logement dans le parc ancien 272
Figure 60 : Système des aides à l'amélioration de l'habitat à Roubaix et les plafonds de ressources pour les propriétaires occupants 273
Figure 61 : Plafonds de ressources maximales des propriétaires occupants (€) pour être éligibles aux aides de l'ANAH en 2012 273
Figure 62 : Programmation neuve dans les quartiers anciens roubaisiens 276
Figure 63 : Les objectifs et la territorialisation des objectifs de la production neuve à Roubaix 277
Figure 64 : Synthèse des interventions en quartiers anciens – Roubaix 281
Figure 65 : La logique d'intervention du Projet de Rénovation Urbaine de Roubaix 287
Figure 66 : Les transformations de programmations de logement et d'échelle intervention financière entre le GPV et le PRU à Roubaix 287
Figure 67 : Système de gouvernance du projet de renouvellement des quartiers anciens à Roubaix - Fonctions des acteurs et matrice des liens (Source : Y. MIOT, 2012) 289
Figure 68 : Analyse du cycle temporel des politiques publiques entre 2000 et 2012 291
Figure 69 : Effets d'amélioration du parc privé par les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat 296
Figure 70 : Les publics bénéficiaires des aides à l''amélioration de l'habitat 296

Figure 71 : La dynamique d'amélioration du parc de logement dans les quartiers anciens roubaisiens 298
Figure 72 : Evolution des prix de l'immobilier des logements dans les quartiers anciens roubaisiens 298
Figure 73 : Programmation de l'offre nouvelle des quartiers Sud et Est de Roubaix 299
Figure 74 : Les cibles potentielles de la promotion privée à Roubaix - une offre hors marché ? 300
Figure 75 Evolution démographique des quartiers roubaisiens entre 1999 et 2008 302
Figure 76 : Les nouveaux arrivants dans les quartiers anciens roubaisiens..... 303
Figure 77 : Evolution sociale des quartiers roubaisiens 303
Figure 78 : Table des évolutions sociales des quartiers anciens roubaisiens 306
Figure 79 : La stratégie de retente du marché immobilier 315
Figure 80 : Programmation en habitat ancien du projet de renouvellement des quartiers anciens de Saint-Etienne, une action centrée sur le recyclage immobilier 316
Figure 81 : Système de subventions à Saint-Etienne, une action centrée sur les travaux..... 316
Figure 82 : Programmation neuve dans les quartiers anciens stéphanois, une nette différenciation 318
Figure 83 : Synthèse des interventions en quartiers anciens à Saint-Etienne 323
Figure 84 : Programme immobilier neuf produit par le Groupe Créquy Finance. D'un acteur de la défiscalisation dans l'ancien à un acteur de la promotion-construction ? 326
Figure 85 : Une forte augmentation des financements pour une faible évolution de la programmation entre le passage en GPV et PRU à Saint-Etienne 328
Figure 86 : Système de gouvernance du projet d'attractivité résidentielle des quartiers anciens "ANRU" à Saint-Etienne - Fonctions des acteurs et matrices des liens..... 329
Figure 87 : Analyse du cycle temporel de la politique publique de 2001 à 2012 331
Figure 88 : Système de gouvernance du projet "Saint-Etienne 2020" - Fonctions des acteurs et matrices des liens 334
Figure 89 : L'impact spatial du processus de réhabilitation de l'habitat ancien dans les quartiers du Crêt de Roch et de Tarentaize-Beaubrun 337
Figure 90 : Evolution du parc de logements stéphanois 339
Figure 91 : Evolution socio-démographique des quartiers stéphanois..... 340
Figure 92 : Evolutions sociales des quartiers stéphanois 343
Figure 93 : La démultiplication des financements dans le cadre du passage du GPV à au PRU 364
Figure 94 : Maison murée et squattée dans le quartier Beaubrun à Saint-Etienne..... 367