



**HAL**  
open science

# Le pavillon et le bulldozer. Les suburbs en crise face à la vacance résidentielle aux États-Unis

Florence Nussbaum

## ► To cite this version:

Florence Nussbaum. Le pavillon et le bulldozer. Les suburbs en crise face à la vacance résidentielle aux États-Unis. Géographie, Économie, Société, 2019, 21 (1-2), pp.89-116. 10.3166/ges.2019.0010 . hal-03216893

**HAL Id: hal-03216893**

**<https://hal.science/hal-03216893>**

Submitted on 5 Jun 2023

**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.

# Le pavillon et le bulldozer. Les *suburbs* en crise face à la vacance résidentielle aux Etats-Unis

*The Valley's population was growing again but incomes were still going down, budgets still getting smaller, and no money had been put into infrastructure for decades. They had small-town budgets and big-city problems.*

(Meyer, 2009 : 120)

Florence Nussbaum, Université Paris Diderot, UMR 8504 - Géographie-Cités,

florence.nussbaum@univ-paris-diderot.fr

## **Résumé**

Les travaux consacrés aux villes en décroissance se sont intéressés au déclin des centres urbains dans différents contextes nationaux, montrant la dimension globale du phénomène et la diversité des adaptations locales à ses conséquences. Cet article vise à décaler la perspective en étudiant un cas de décroissance périurbaine, celui des South Suburbs dans l'aire métropolitaine de Chicago. A partir de l'étude de cinq localités suburbaines en déclin, l'article expose la convergence croissante des enjeux liés au déclin entre villes-centres et banlieues. Confrontées aux mêmes difficultés que les centres urbains, les petites localités périphériques ne disposent pas des mêmes ressources pour y faire face. Elles privilégient alors une politique de table rase fondée sur la démolition des logements vacants, encouragées en cela par les modalités d'attribution des financements dédiés à la revitalisation urbaine. A défaut d'une véritable gouvernance métropolitaine du déclin, la constitution par ces *suburbs* en crise d'une structure de coopération intercommunale témoigne de formes d'innovation institutionnelle pour faire front commun face à la décroissance.

Mots-clés : villes en déclin, politiques urbaines, banlieues, démolition, logements vacants, Chicago

## **The bungalow and the bulldozer. How shrinking suburbs deal with vacant homes in the U.S.**

### **Abstract**

Research on shrinking cities has focused on the decline of city centers in different national settings, demonstrating that urban shrinkage is a global phenomenon with various adjustments at the local scale. This paper aims to shift focus to suburban decline using the case of Chicago's South Suburbs. Drawing from the examples of five shrinking suburban communities, this article shows that inner-cities and suburbs increasingly face similar concerns. However, although they are confronted with issues similar to those of the urban core, small suburban cities don't have the same resources available. Therefore, their policy regarding residential vacancy relies mostly on demolition, which is encouraged by the requirements attached to urban redevelopment funds. In the absence of any metropolitan governance of decline, the creation by these shrinking suburbs of an organization fostering regional cooperation illustrates how institutional innovation can support joint efforts to face urban decline.

Keywords : urban decline, urban policies, suburbs, demolition, vacant housing, Chicago

Un grand nombre d'études sur la décroissance urbaine s'intéressent à la trajectoire des villes-centres, caractérisant leur déclin démographique et économique, la ségrégation raciale qui en découle et les éventuels projets de revitalisation portés par les acteurs locaux (Wiechmann et

Pallagst, 2012 ; Silverman *et al.*, 2013 ; Safransky, 2014 ; Roth, 2011 entre autres). Le déclin s'étend pourtant hors des centres urbains : nombre de municipalités suburbaines<sup>1</sup>, notamment dans les villes industrielles du Nord des États-Unis, sont confrontées à une situation où la diminution de la population aggrave les difficultés économiques et le déficit fiscal, accentuant en retour le déclin démographique. Autonomes sur le plan politique, ces territoires suburbains en crise sont très similaires aux villes-centres d'un point de vue socio-économique (Orfield, 2002) : outre une population composée majoritairement de minorités ethniques, ils concentrent une proportion considérable de ménages pauvres, peu de services et d'emplois.

A partir du cas de Chicago, cet article analyse l'effacement progressif de la limite entre ville-centre et banlieues sous l'effet de la décroissance urbaine. La frontière entre le centre urbain et les communes périphériques, pourtant structurante du modèle urbain états-unien, semble en effet s'estomper tant du point de vue des manifestations du déclin que des réponses apportées par les autorités. Les localités suburbaines en crise apparaissent ainsi de façon croissante comme le miroir des quartiers péri-centraux. Or l'autonomie politique de ces petites villes suscite des difficultés spécifiques de gestion du déclin à mesure que leur capacité fiscale se réduit. Il s'agit alors d'interroger les modalités d'une « gouvernance en l'absence de capital » (Bernt, 2009, p. 755) dans le contexte de municipalités suburbaines confrontées aux mêmes maux que les villes-centres mais disposant de moyens plus contraints, au niveau des budgets locaux comme de l'accès aux financements fédéraux.

---

<sup>1</sup> Les *suburbs* correspondent aux États-Unis aux localités périphériques situées hors des limites politiques de la ville-centre. Elles recouvrent à la fois les « banlieues » et « l'espace périurbain » qui entourent les villes françaises et sont donc très variées en termes de composition sociale et de forme urbanistique. Dans cet article, le terme de « banlieues » sera préféré à celui de « périurbain » pour désigner les communes étudiées du fait de leur ancienneté et de leur proximité avec la ville-centre.

L'analyse porte sur les *South Suburbs* de Chicago, situées dans la partie sud du comté de Cook (Figure 1), et plus spécifiquement sur les *suburbs* où le déclin démographique est le plus marqué et se double de difficultés économiques (taux de pauvreté et chômage élevés, faible valeur immobilière, forte vacance résidentielle). Cinq municipalités représentatives de ce phénomène seront étudiées en particulier : Chicago Heights, Park Forest et Harvey, dont la population est supérieure à 20 000 habitants, et Robbins et Ford Heights avec moins de 6 000 habitants chacune. Ces *suburbs* de première couronne ont connu depuis les années 1970 la même trajectoire déclinante que les quartiers péricentraux (déclin démographique, paupérisation, fuite des emplois) et elles partagent plusieurs attributs typiques des banlieues rétrécissantes : ce sont des municipalités autonomes, caractérisées par une assiette fiscale faible, une population majoritairement issue de minorités ethniques – afro-américaine en particulier – et une grande précarité sociale (Figure 2). L'article traite plus particulièrement de la gestion d'un aspect du déclin : la vacance résidentielle, qui constitue à la fois l'une des manifestations les plus visibles de la décroissance et un enjeu essentiel dans les politiques locales puisque l'offre de logements détermine en partie l'évolution démographique des communes.

Le matériau empirique mobilisé provient de plusieurs enquêtes de terrain menées dans l'aire métropolitaine de Chicago entre octobre 2015 et mars 2017, pour un total de cinq mois sur place. Au travail d'observation et d'analyse des données (presse locale, registres de propriété, données fiscales et recensement) a été associée une campagne d'entretiens auprès d'acteurs locaux. La citation directe de leurs propos permet de rendre compte de la mise en récit des politiques publiques, des récits qui révèlent les représentations des décideurs autant qu'ils orientent leur action (Beauregard, 1993). Les *verbatim* qui apparaissent dans l'article sont tirés des entretiens menés avec les directeurs des deux banques foncières actives sur cette zone, un représentant du Bureau du Sheriff du Comté de Cook qui gère un programme de démolition à l'échelle du comté, la responsable du service d'urbanisme du Village de Park Forest, et un journaliste chargé de couvrir les *suburbs* durant plusieurs années pour le quotidien local, le *Chicago Tribune*.

La première partie de cet article dressera une revue de la littérature examinant les différents critères qui permettent de caractériser les « banlieues rétrécissantes » en les replaçant dans le contexte métropolitain américain. Une deuxième partie analysera la convergence croissante des enjeux liés au déclin entre villes-centres et banlieues et la spécificité des petites villes périphériques en termes de gouvernance urbaine. La dernière partie exposera les différents modes de gestion du déclin adoptés par ces municipalités, entre politiques classiques de table rase et formation d'une structure de coopération intercommunale visant à organiser la gestion du déclin à l'échelle régionale, en marge de la ville-centre et sans son intervention.

## **1. Des *shrinking cities* aux *shrinking suburbs* : caractériser les banlieues en crise**

La question du déclin urbain et celle de la transformation des *suburbs* ont longtemps été traitées séparément dans la littérature scientifique. La prise en compte du déclin qui touche nombre de *suburbs* dès les années 1970 est assez tardive, ce qui s'explique notamment par l'image attachée à ce modèle urbain : celle de banlieues résidentielles peuplées de classes moyennes blanches, comme l'étaient les premières *suburbs* de l'après-guerre (Hanlon *et al.*, 2006). Contre la vision simplificatrice de banlieues racialement et socialement uniformes, plusieurs auteurs mettent en avant la diversification progressive de ces espaces, caractérisés par une mosaïque ethnique (Li, 2008) et une fragmentation sociale croissante (Anacker, 2016). Cela se traduit notamment par l'émergence, dans les franges suburbaines, de maux traditionnellement attribués à la ville-centre tels que l'augmentation de la criminalité ou la baisse du niveau scolaire (Orfield, 2002) ainsi que par le développement d'une défiance à l'égard de gouvernements suburbains peu armés pour gérer ces nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux (Baldassare, 1988). Selon Orfield, 56 % de la population périurbaine vit dans une communauté en difficulté (2002, p. 35). Les études récentes soulignent toutes l'hétérogénéité des territoires suburbains, contredisant l'image

d' « utopie bourgeoise » qui leur a longtemps été attachée (Fishman, 1989), et identifient différents types de banlieues en crise (Hanlon, 2009b; Mikelbank, 2004; Orfield, 2002) (Figure 3).

Si les typologies consacrées aux *suburbs* utilisent différents critères pour les caractériser, plusieurs traits communs permettent d'identifier les banlieues en crise. La première caractéristique de ces territoires est l'ancienneté du développement urbain. En effet, le déclin touche principalement la première couronne de banlieues les plus anciennes, appelées *first-tier* ou *inner-ring suburbs* (Hanlon *et al.*, 2006) du fait de leur localisation en périphérie immédiate de la ville-centre, *postwar suburbs* parce qu'édifiées pour la plupart entre 1945 et 1970, ou plus génériquement *mature suburbs* en référence à leur ancienneté. Issues de la première vague de périurbanisation après la Seconde Guerre mondiale, elles se caractérisent par une population vieillissante, l'obsolescence du bâti et des infrastructures (Hudnut, 2003) et une croissance du taux de pauvreté (Jargowsky, 2003). B. Hanlon (2009b) considère la moitié des *suburbs* de première couronne (*inner-ring suburbs*)<sup>2</sup> comme « vulnérables », c'est-à-dire majoritairement ouvrières et montrant des signes de déclin. L'écart se creuse à partir des années 1980 entre ces municipalités et les autres banlieues américaines, à la fois au niveau du revenu (inférieur de 22% au revenu médian suburbain en 2000) et du pourcentage de la population vivant sous le seuil de pauvreté, qui passe de 8 à 10% entre 1980 et 2000 (Hanlon, 2009a). A partir d'un « indice de déclin suburbain » qui attribue un score aux différents territoires périphériques en fonction de leur évolution démographique et économique sur la période 1980-2000, B. Hanlon estime que les deux tiers des banlieues « en crise », c'est-à-dire qui ont connu le déclin le plus marqué sur les différents indicateurs, sont des banlieues anciennes de première couronne (*older, inner suburbs*). De la même façon, dans la typologie de M.

---

<sup>2</sup> Définies comme les *suburbs* « contiguës entre elles et adjacentes à la ville-centre dont plus de la moitié du parc de logements a été construit avant 1969 » (Hanlon, 2009b), certaines étant des municipalités à part entière et d'autres des « *census designated places* » délimitées pour les besoins du recensement mais sans existence politique propre et gérées par le comté.

Orfield (2002), deux des trois catégories de banlieues en difficulté (*at-risk*) se caractérisent par un bâti ancien et une densité supérieure à la moyenne métropolitaine, indiquant qu'il s'agit principalement de banlieues anciennes de première couronne.

Les causes de ce déclin sont multiples. Certains auteurs identifient ainsi une nouvelle phase de la périurbanisation, dans laquelle les banlieues de première couronne seraient à leur tour victime du mouvement du capital vers les périphéries qui a participé au déclin des villes-centres (Lee et Leigh, 2007). Le déclin des banlieues proches procède d'un triple phénomène d'expansion du délabrement des quartiers péricentraux vers la périphérie, de déconcentration continue des hommes et des activités vers les *suburbs* plus lointaines (Garreau, 1992; Squires, 2002), et de retour au centre des classes moyennes et supérieures du fait de l'évolution des préférences résidentielles (Ley, 1996; Zukin, 2009). Les banlieues de première couronne proposant plutôt des logements anciens de taille modeste sans offrir les avantages d'un mode de vie urbain seraient ainsi marginalisées sur le marché immobilier (Lucy et Phillips, 2006), sous l'effet d'une inadéquation croissante entre l'offre de logements et les évolutions de la demande : « *inner-ring suburbs are left behind, caught in the middle between suburban sprawl and downtown revitalization.* » (Hanlon, 2009a, p. 90). W. Lucy et D. Phillips considèrent même que les métropoles américaines sont entrées depuis les années 1980 dans une « ère post-suburbaine », caractérisée par un déclin des revenus et de la population dans les banlieues de première couronne au profit des franges exurbaines (Lucy et Phillips, 1997).

La paupérisation des banlieues proches découle également de l'arrivée de populations défavorisées suite au désinvestissement des ghettos urbains (le Bronx à New York, East Baltimore, North Philadelphia ou le South Side de Chicago notamment), qui ont fait l'objet à partir des années 1970 de politiques de démantèlement systématique (Marcuse, 2012). Le retrait de services publics jugés trop coûteux (Wallace et Wallace, 1990), puis la démolition du parc de logements sociaux (Crump, 2002; Hunt, 2009) ont ainsi contribué au déplacement des ménages pauvres – Hispaniques et Afro-Américains en particulier – vers la périphérie, dans les banlieues modestes offrant des



logements suffisamment abordables (Bullard, 2007; Hartman et Legates, 2013). Ce mouvement a été accentué dans certain cas par la gentrification progressive des anciens ghettos, excluant les résidents du marché local du logement comme à Harlem (New York) ou Bronzeville (Chicago) (Freeman, 2011; Smith, 1996; Recoquillon, 2009), et aboutissant à un « ghetto dispersé » (Marcuse, 2012) en périphérie des métropoles, moins homogène du point de vue ethnoracial mais également marqué par la ségrégation, la précarité sociale et la discrimination raciale.

Toutefois, s'il tend à se concentrer dans les localités les plus proches de la ville-centre, le déclin suburbain ne se limite pas exclusivement à la première couronne. Des banlieues plus récentes ou plus lointaines montrent également des signes de déclin. Dans sa typologie des *suburbs* (Figure 3), M. Orfield identifie trois types de banlieues en difficulté (*at-risk*), caractérisées par une grande pauvreté et une capacité fiscale faible, c'est-à-dire dotées de ressources limitées voire décroissantes pour faire face à d'importants besoins (Orfield, 2002) : les banlieues anciennes à risque (*at-risk, older*), qui recouvrent les banlieues pauvres de la première couronne dotées d'un bâti vétuste ; les banlieues ségréguées à risque (*at-risk, segregated*), similaires aux précédentes mais avec une forte représentation des minorités ethniques ; et les banlieues à risque de faible densité (*at-risk, low density*) situées en périphérie lointaine de l'aire métropolitaine et peu attractives, souvent par manque d'équipement.

La deuxième spécificité des banlieues en crise est le déclin de l'emploi industriel, sous l'effet de la transformation postfordiste qui a touché certaines *suburbs* au même titre que les villes de tradition industrielle comme Détroit ou Pittsburgh. La majorité des banlieues en déclin telles que Camden à l'Est de Philadelphie, Newark en périphérie de New York ou Ferguson au nord de St Louis se trouvent en effet dans les métropoles de l'ancienne *Rust Belt* et du Midwest (Smith *et al.*, 2001). Dans la typologie de Mikelbank (2004), la moitié des *suburbs* appartenant à la catégorie « *Middle America* » (caractérisée par la faiblesse des revenus et des valeurs immobilières, une sous-représentation des propriétaires-occupants et un faible niveau d'éducation moyen) correspondent à

des banlieues industrielles. Dans les régions anciennement industrialisées, l'effondrement de l'emploi industriel a affecté les banlieues de cols bleus autant que les centres, contribuant à la paupérisation et au déclin démographique des périphéries. En 2000, près de 25% de la population suburbaine de Cleveland, Cincinnati et St Louis vivait dans une banlieue industrielle pauvre (*poor, manufacturing suburb*) (Hanlon *et al.*, 2006). Dans ces espaces suburbains, la dynamique de décroissance économique observée dans les quartiers péricentraux sous l'effet conjoint de la hausse du chômage et de l'exode des habitants a abouti de la même façon à la détérioration du bâti et à la déstructuration du tissu socio-économique local, avec la fermeture des commerces mais aussi des services publics comme les écoles ou les hôpitaux.

Enfin, la dimension raciale est essentielle dans la compréhension du déclin suburbain, ce qui implique de nuancer le modèle traditionnel de la ville américaine qui opposerait un centre peuplé de minorités et des périphéries blanches. Alors que les centres sont réinvestis par les classes aisées à majorité blanche (Smith, 1996), les minorités ethniques sont de plus en plus présentes dans les zones suburbaines, au point d'être majoritaires dans certaines municipalités : à Ferguson, au nord de St Louis, les Afro-Américains constituaient 67% de la population au recensement de 2010, contre seulement 1% en 1970 lorsque le nombre d'habitants a commencé à décliner. Ce mouvement de périurbanisation des ménages afro-américains est ancien (Clark, 1979; Fishman, 1989; Nijman et Clery, 2015). Il a suscité nombre de conflits raciaux dès les années 1940 (Wiese, 2004) et surtout dans les années 1960, lorsque la transformation de certaines banlieues est devenue suffisamment visible pour précipiter la fuite des propriétaires blancs qui craignaient une chute des valeurs immobilières avec l'installation de familles noires (Gotham, 2002; Orser, 1994). Alors que l'extrême pauvreté régresse aujourd'hui dans les centres urbains (Jargowsky, 2003), elle augmente dans les banlieues de première couronne à mesure que les minorités ethniques fuient les ghettos de l'*inner-city*. L'arrivée de populations noires a même pu être considérée comme responsable de la paupérisation de certaines banlieues, à l'image du « syndrome de Camden » qui explique le déclin économique des *suburbs* au sud-est de Philadelphie par l'installation de ménages issus des minorités

défavorisées de la ville-centre (Smith *et al.*, 2001). Les ménages afro-américains sont particulièrement représentés dans les localités suburbaines en difficulté, marquées notamment par une forte instabilité résidentielle et une assiette fiscale faible (Logan et Schneider, 1984). S. Cashin pointe ainsi « le coût du séparatisme » pour les *suburbs* afro-américaines, certes autonomes sur le plan politique mais confrontées à une pauvreté élevée, des difficultés de financement des écoles et une criminalité plus importante que dans les autres banlieues (Cashin, 2001). B. Hanlon observe que parmi les banlieues anciennes de première couronne, celles qu'elle identifie comme « en crise » (*older, inner suburbs in crisis*) sont peuplées par une part croissante de minorités ethniques (Hanlon, 2008). De la même façon, dans la typologie de Mikelbank (2004), 18% des banlieues industrielles – qui représentent les communautés les plus en difficulté – se caractérisent par une surreprésentation de la population afro-américaine. C'est le cas de Gary dans l'Indiana, qui appartient à la première couronne de Chicago. Fondée en 1906 par l'United States Steel Corporation et longtemps considérée comme l'un des fleurons de la sidérurgie aux Etats-Unis, Gary a perdu 55 % de sa population depuis 1960 pour atteindre un peu plus de 80 000 habitants en 2010 d'après le bureau du recensement. Ce déclin démographique s'est accompagné d'une augmentation de la part de la population afro-américaine, qui passe de 21 % en 1930 à 53 % en 1970 et près de 85% en 2010.

Les difficultés de ces territoires suburbains sont anciennes, mais la crise financière et immobilière de 2008 a contribué à aggraver leur dépeuplement. Plusieurs auteurs ont montré que les ménages les moins solvables, et en particulier ceux issus de minorités ethniques, qui étaient jusque-là exclus de l'accès au crédit conventionnel (Ross et Yinger, 2002), ont été spécifiquement ciblés pour la souscription de prêts *subprimes* (Hyra et al, 2013; Wyly et Ponder, 2011). De fait, les saisies immobilières (*foreclosures*) ont touché plus fortement les zones périurbaines que les villes-centres, aboutissant à une forte augmentation de la vacance à long-terme et à la baisse de la proportion de propriétaires occupants longtemps majoritaires dans ces contextes suburbains (Anacker, 2016). La vacance résidentielle s'est particulièrement aggravée du fait de la multiplication des *real-estate owned properties* (REOs), à savoir des propriétés possédées par des organismes de

crédit, des sociétés de gestion immobilière ou des investisseurs suite à une saisie. Dans les zones les plus touchées par la crise de 2008, les REOs se concentrent de façon durable (Ellen *et al.*, 2015), affectant négativement les prix immobiliers mais aussi plus généralement la trajectoire du quartier car ces sociétés n'assurent souvent pas l'entretien de propriétés dévalorisées peu susceptibles de trouver un acquéreur, ce qui contribue au délabrement de quartiers entiers dans les localités les plus touchées.

## 2. Les parents pauvres de la métropole ? Faire face à la crise urbaine dans les petites villes périphériques

### 2.1. Des difficultés comparables à celles des quartiers centraux

L'aire métropolitaine de Chicago compte une grande diversité de *suburbs*, à la fois en termes morphologiques (âge, structure du bâti) et du point de vue sociologique. Si le déclin démographique concerne une large part des banlieues de la première couronne (Figure 4), il est particulièrement aigu dans les localités du sud de l'aire métropolitaine. Les banlieues du sud de Chicago ont connu des trajectoires typiques des banlieues de cols bleus qui se sont développées en périphérie des pôles industriels comme Cleveland, Philadelphie ou Baltimore dans l'entre-deux-guerres. A l'exception de Park Forest, ville nouvelle fondée à la fin des années 1940 pour loger les vétérans de la Seconde Guerre mondiale, les localités étudiées sont d'anciennes banlieues ouvrières. Toutefois, contrairement à nombre de banlieues où les familles afro-américaines ont remplacé les classes ouvrières blanches à partir des années 1950 sous l'effet du *white flight*, l'une des spécificités à Chicago réside dans l'ancienneté du peuplement afro-américain. Cela s'explique notamment par le rôle prépondérant de la ville comme pôle attractif lors de la Grande Migration, c'est-à-dire l'exode des familles noires du Sud vers le Nord industriel à partir de 1916 (Grossman, 1991). De ce fait, une large part de ces banlieues possède de longue date une population ouvrière afro-américaine et un parc de logements bon marché, de taille modeste et de qualité médiocre :

« Elles ont été construites à l'origine pour des populations avec de faibles revenus. Robbins est l'une des premières et cela a toujours été une communauté afro-américaine, depuis les années 1920. Il y avait un aérodrome là-bas qui était détenu et géré par des Afro-Américains, ce qui était inédit à l'époque. Ceux qui vivaient là et qui ont fondé la ville n'étaient pas des gens fortunés, donc les logements sont assez bas de gamme, ils n'ont pas beaucoup de valeur. Et Ford Heights a été créée spécialement pour loger les gens qui travaillaient à l'usine de moteurs Ford, dans les années 1940-1950. Donc par là-bas, c'est vraiment des logements de mauvaise qualité<sup>3</sup>. » (Ancien journaliste du *Chicago Tribune*, décembre 2015)

La population de ces localités est toujours majoritairement afro-américaine (Figure 4), les plaçant en cela dans la continuité du South Side et du West Side, considérés comme de véritables « ghettos noirs » entre consolidation et expansion depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle (Spear, 1967; Hirsch, 2009; Berry, 1976). La spécialisation industrielle de ces localités périphériques a contribué à leur rapide déclin démographique à partir des années 1970 sous l'effet des restructurations macro-économiques induites par la globalisation (Martinez-Fernandez *et al.*, 2012). Villes petites et moyennes, tirant leurs revenus de quelques employeurs locaux de grande ampleur, ont rapidement périclité avec le ralentissement ou la fermeture des principales usines de la région<sup>4</sup>, perdant entre 25 % (Chicago Heights, Harvey) et 45 % de leur population (Robbins, Ford Heights) entre 1970 et 2010 (Figure 5). Elles suivent en cela la trajectoire des quartiers péricentraux de la ville-centre, en déclin continu depuis 1970. Toutes ces localités ont ainsi en commun un double mouvement de dépeuplement et de concentration des minorités ethniques qui les rapproche des quartiers en déclin de Chicago sur le plan démographique.

---

<sup>3</sup> Toutes les citations d'entretiens ont été traduites par l'auteur.

<sup>4</sup> A Harvey par exemple, l'usine de tracteurs Allis-Chalmers a fermé en 1985, l'usine Arco spécialisée dans les moteurs et l'usine de pièces aéronautiques Wyman-Gordon ont suivi en 1986.

D'un point de vue économique, le signe le plus visible de la décroissance suburbaine est la contraction du marché de l'emploi. Si la théorie du *spatial mismatch* postule un désavantage des populations de la ville-centre face à l'éloignement des centres d'emploi vers des périphéries de plus en plus lointaines (Kain, 1968; Wilson, 1990; Gobillon, Selod, et Zenou, 2007), l'exemple de Chicago révèle plutôt une implantation sélective des emplois dans l'hypercentre (le Loop) et la partie septentrionale de l'aire métropolitaine (nord du comté de Cook, en particulier autour de l'aéroport O'Hare) au détriment à la fois des quartiers péricentraux et des zones suburbaines du sud et de l'ouest de l'agglomération (Great Cities Institute, 2017). Cela se traduit par des taux de chômage particulièrement élevés, notamment chez les jeunes : au sein du comté de Cook, la plus forte concentration de jeunes au chômage se trouve dans les South Suburbs, avec un taux de chômage des 20-24 ans supérieur à 60 % à Harvey, Markham, Hazel Crest, Sauk Village et Ford Heights (Ibid.). A Ford Heights, qualifiée dès 1987 de « *poorest black suburb in America*<sup>5</sup> », la périurbanisation ne s'est pas traduite par l'implantation de vastes zones commerciales. Au contraire, les seuls commerces que compte encore la ville sont une station-service, deux débits de boisson et un club de strip-tease qui est le principal employeur<sup>6</sup>. De la même façon, à Harvey, le centre commercial « Dixie Square Mall » a été fermé dès 1978, puis démoli en 2012 après plusieurs décennies d'abandon.

Le rétrécissement des banlieues sud de Chicago depuis les années 1960 a eu pour conséquence, comme dans les quartiers péricentraux de nombre de grandes villes, une explosion de la vacance résidentielle et une dégradation continue du bâti (Accordino et Johnson, 2000). Dans les petites municipalités, il est difficile d'obtenir une estimation de la vacance résidentielle car il existe peu de données fiables, mais quelques relevés de terrain ponctuels des autorités permettent d'avoir

---

5 Dirk Johnson, « The View from poorest U.S. suburb », New York Times, 30 avril 1987. URL : <https://www.nytimes.com/1987/04/30/us/the-view-from-poorest-us-suburb.html>

6 Salena Zito, « A fragile hope in Ford Heights », The Washington Examiner, 16 avril 2017. URL: <https://www.washingtonexaminer.com/a-fragile-hope-in-ford-heights>

un aperçu de la situation. A Robbins, 3% des quelques 2 000 logements sont « abandonnés » d'après les relevés du Bureau du Sheriff de Cook County. Cela s'explique notamment par le décalage entre l'évolution de la population et celle du stock de logements puisque la population a décliné de 25% entre 1980 et 2000 alors que le nombre de logements n'a diminué que de 12,6% sur la même période (URS Corporation, 2002). La multiplication des saisies immobilières à partir de 2008 a également aggravé le dépeuplement des South Suburbs où la présence de ménages peu solvables, souvent Afro-Américains, a engendré une concentration de prêts toxiques (Wyly *et al.*, 2006). Les vagues successives de *foreclosures* ont ainsi favorisé l'essor d'une vacance à long terme et la dégradation progressive du bâti dans certains quartiers, aboutissant à des paysages de délabrement qui matérialisent le déclin de ces communes suburbaines (Figure 6).

Les banlieues sud de Chicago sont ainsi similaires par bien des aspects aux quartiers péricentraux de la ville tout en étant moins visibles que le « ghetto », plus largement médiatisé voire mythifié (Wacquant, 2007, 2012). Marquées par un déclin démographique et économique, elles concentrent une proportion considérable de ménages pauvres, majoritairement afro-américains, peu de services et d'emplois, des écoles dévalorisées<sup>7</sup>, des taux de criminalité élevés<sup>8</sup>. Elles sont alors confrontées à une situation de crise aigüe, et présentent de surcroît la particularité d'être autonomes politiquement, ce qui suppose des enjeux de gouvernance spécifiques pour faire face à la spirale de déclin dans laquelle elles sont engagées. Quand les quartiers en crise ne représentent

---

<sup>7</sup> En 2018, le taux d'obtention du diplôme d'études secondaires pour le district scolaire immédiatement au sud de la municipalité de Chicago (Thornton Township High Schools District 205) était de 67%, contre 85% en moyenne pour l'Etat de l'Illinois, et l'absentéisme chronique concernait 26% des élèves contre 17% pour l'Etat (Source : Illinois State Board of Education. URL : <https://www.isbe.net/ilreportcard>).

<sup>8</sup> Le taux de criminalité dans les municipalités du sud de Cook County est comparable à celui de la Ville de Chicago qui comptait 4 000 délits pour 100 000 habitants en 2014 (contre 3 000 pour l'ensemble du comté), avec une surreprésentation des crimes violents comme que les agressions ou les meurtres. Il est même supérieur à celui de Chicago dans plusieurs *suburbs* dont Harvey, Dolton, Calumet City, Riverdale, Matteson, Sauk Village et Steger (Source : Illinois State Police. URL : [https://www.isp.state.il.us/docs/cii/cii14/cii14\\_SectionI\\_Pg11\\_to\\_242.pdf](https://www.isp.state.il.us/docs/cii/cii14/cii14_SectionI_Pg11_to_242.pdf)).

qu'une portion de la municipalité de Chicago, ils constituent l'essentiel du territoire de ces localités suburbaines où le manque de ressources oriente la plupart des politiques locales. Dès lors, comment gérer le déclin dans un contexte d'austérité fiscale ?

## 2.2. Quelle gouvernance pour les banlieues rétrécissantes ?

Les métropoles américaines connaissent une fragmentation institutionnelle importante : elles sont divisées en une multitude d'entités politiques autonomes, qui se chevauchent parfois, dotées chacune de pouvoirs spécifiques (Weiher, 1991). À l'échelon local, le pouvoir décisionnel est ainsi réparti entre le comté, la municipalité lorsqu'elle existe<sup>9</sup>, et différentes entités gouvernementales qui ont notamment le pouvoir de lever des impôts : les districts spéciaux (*special-purpose districts*) – les plus courants étant les districts scolaires mais il en existe également pour la gestion des déchets, l'approvisionnement en énergie ou encore les questions de transport par exemple. Même en l'absence de divisions partisans entre ces acteurs – à Chicago les banlieues sud sont toutes démocrates, comme le comté de Cook et l'assemblée générale de l'Illinois<sup>10</sup> – la question des prérogatives accordées à chacun est source de rivalités. Depuis l'administration Reagan, la dévolution croissante des pouvoirs fédéraux aux gouvernements locaux fait peser sur l'échelon local le financement des services tout en réduisant l'aide sociale à destination des villes (Giband, 2007). Cela entraîne une compétition entre les communes pour attirer emplois et résidents, posant la question de la gouvernance de métropoles émietées en une multitude de municipalités

---

<sup>9</sup> Les territoires qui ne se sont pas constitués en municipalité (ils sont alors dits « *unincorporated* ») sont administrés directement par le comté. Ils correspondent aux zones blanches entre les municipalités suburbaines sur la Figure 1.

<sup>10</sup> Le gouverneur de l'Illinois est alternativement républicain et démocrate depuis plusieurs décennies mais la Chambre des Représentants et le Sénat – qui composent l'assemblée générale de l'Illinois – sont majoritairement démocrates depuis 1975 (à l'exception des années 1981-83 et 1995-97 pour la Chambre, et 1993 à 2002 pour le Sénat).



concurrentes<sup>11</sup> (Orfield, 2002). En outre, l'essentiel des efforts de revitalisation continue à se concentrer sur les centres au détriment des zones périphériques (Orfield, 2002). Nombre de financements fédéraux comme la Community Development Block Grant (CDBG) ou HOPE VI sont d'abord destinés aux grandes villes et à leurs centres (Hudnut, 2003).

Dès lors, sur ces territoires qui concentrent depuis longtemps les difficultés sociales, la décroissance contribue à aggraver les difficultés de gestion des gouvernements locaux. Du fait de budgets grevés par des recettes fiscales réduites, nombre de municipalités sont incapables d'assurer la fourniture des services publics. La gestion locale est rendue particulièrement précaire par le déclin économique dans la mesure où les gouvernements locaux ne peuvent plus entretenir une masse salariale suffisante. Ils doivent alors renoncer à une partie de leurs attributions ou s'en remettre à un autre acteur – public ou privé (Rawlins et Kwon, 2016) – pour assurer certains services de base tels que la sécurité. A Ford Heights par exemple, la police municipale a été démantelée en 2008 par manque de moyens et sa fonction est désormais assurée par le bureau du Sheriff qui relève du comté. A Robbins, le service de police dépend toujours de la municipalité mais il fonctionne à temps partiel car la commune ne peut financer un service à temps plein.

Plus généralement, le déclin économique entraîne une pression fiscale accrue sur des populations déjà vulnérables. Les instances municipales tirent en effet l'essentiel de leurs revenus de la taxe sur les propriétés (*property tax*), qui dépend de la valeur foncière et immobilière globale<sup>12</sup>. Dès lors, pour faire face à la réduction croissante de leurs revenus liée au déclin continu de la population résidente, l'augmentation du taux d'imposition est pour les municipalités le seul moyen

---

<sup>11</sup> Avec 13 comtés et 554 municipalités et townships, l'aire métropolitaine de Chicago compte 6,6 gouvernements locaux pour 100 000 habitants, ce qui en fait l'une des dix métropoles les plus fragmentées politiquement parmi les 25 plus grandes aires métropolitaines du pays (Orfield, 2002).

<sup>12</sup> Le montant de l'impôt est calculé à partir d'une estimation de la valeur de chaque propriété (*assessed value*).

d'éviter une réduction trop drastique de leur budget. L'analyse des registres du Cook County Clerk's office<sup>13</sup> témoigne de la dégradation de la situation dans les South Suburbs car, à la dévalorisation globale du parc immobilier visible dans la diminution de l'assiette fiscale (*equalized assessed valuation*) de chaque commune depuis 2007, répond une hausse considérable du taux d'imposition (*property tax rate*). Alors que celui-ci a augmenté de 15 % entre 2007 et 2015 pour l'ensemble du comté, passant de 0,4 à 0,6 %, il double dans plusieurs localités du sud sur la même période, jusqu'à atteindre des niveaux particulièrement élevés et peu soutenables pour les ménages dans certaines communes : 10,8 % à Ford Heights, 13,2 % à Park Forest (Figure 7). Privées de revenus suffisants, les municipalités sont contraintes de faire peser le coût du déclin démographique sur les habitants pour assurer leur fonctionnement quotidien. Le prix de l'eau a ainsi doublé pour les habitants de Ford Heights en octobre 2016 pour permettre à la ville de rembourser sa dette de deux millions de dollars auprès de la commune voisine de Chicago Heights dont elle dépend pour l'approvisionnement en eau<sup>14</sup>.

Ce double mouvement de dégradation des conditions de vie et d'augmentation de la pression fiscale contribue à alimenter le déclin démographique, posant la question de la gouvernance de territoires suburbains où les besoins des résidents continuent à croître alors même que les ressources ne cessent de diminuer.

---

<sup>13</sup> Cook County Annual Tax Rate Report, 2007 à 2015, disponibles sur le site du Cook County Clerk's Office. URL : <https://www.cookcountyclerk.com/service/tax-extension-and-rates>

<sup>14</sup> Ted Slowik, « As rates double, Ford Heights residents wonder where water bill money went », *Daily Southtown – Chicago Tribune*, 4 octobre 2016. URL : <http://www.chicagotribune.com/suburbs/daily-southtown/opinion/ct-sta-slowik-water-st-1005-20161004-story.html>

### 3. Vieilles recettes et nouveaux modes de gestion du déclin en contexte suburbain

Face à l'expansion progressive du déclin urbain en périphérie, nombre de *suburbs* ont adopté des mesures similaires à celles utilisées par les villes-centres telles que la démolition ou la requalification des friches (Anacker, 2016). Cette convergence s'explique notamment par la dépendance des municipalités aux mêmes financements fédéraux que les centres, ce qui induit une forme de standardisation des réponses au déclin (Hackworth, 2015 ; Bernt, 2009). Or, les localités des South Suburbs étant de taille plutôt modeste (15 000 habitants en moyenne), leur objectif est d'abord de stabiliser leur population afin de restaurer leur capacité fiscale, voire de parvenir à terme à attirer de nouveaux ménages par la restructuration de l'offre immobilière. L'objectif poursuivi n'est donc pas tant le rétrécissement – c'est-à-dire le redimensionnement (*rightsizing*) du tissu urbain pour l'adapter au déclin démographique (Béal et al., 2017) – que le renouvellement d'un parc de logements obsolète pour éviter les effets négatifs de la vacance à court terme et, dans un avenir plus lointain, attirer de nouvelles populations venues de la ville-centre ou du reste de l'aire métropolitaine.

#### 3.1. Démolir pour rétrécir, ou pour rebondir ?

La démolition constitue le mode privilégié de gestion du déclin par les services municipaux, dans les *suburbs* comme dans les quartiers centraux (Rosenman et Walker, 2016). Elle vise d'abord à contenir les effets négatifs de la vacance sur les propriétés voisines par crainte d'une contagion du déclin. Pour éviter que le délabrement de maisons devenues vacantes ne pousse au départ d'autres résidents, les gestionnaires essaient dans la mesure du possible de traquer les signes de détérioration et de démolir les logements les plus délabrés : « *l'objectif étant de faire en sorte que la personne au bout de la rue ait suffisamment confiance en sa communauté et dans la gestion du problème pour éviter qu'elle ne parte et que cela crée une nouvelle maison vide* » (Bureau du Sheriff

du Comté de Cook, 18 décembre 2015). Afin d'éviter la dispersion de fonds limités sur l'ensemble du territoire municipal, les plans d'aménagement locaux prévoient la délimitation de zones prioritaires pour la démolition (Béal et al., 2017). A Park Forest par exemple, si le service d'urbanisme reconnaît l'existence de propriétés vacantes « *un peu partout* », son activité se focalise sur le quartier appelé « Eastgate » : « [dans ce quartier] *nous avons eu une politique agressive de démolition des propriétés délabrées. Cela fait partie d'un plan plus global de réaménagement du quartier, de sorte qu'il y a maintenant, je dirais, plus de cinquante friches dans ce quartier, que nous avons démolies pour la plupart ces cinq ou six dernières années* » (Responsable de l'Economic Development & Planning Department du Village de Park Forest, 14 décembre 2015). L'action de démolition n'implique que rarement un projet de réaménagement de la friche. Mon interlocutrice à Park Forest avouait d'ailleurs plus loin dans l'entretien que le plan de réaménagement du quartier évoqué ci-dessus n'est qu'à l'état d'ébauche (*draft plan*) depuis 2009. Il s'agit avant tout d'éliminer le risque présenté par le bâtiment et le surcoût qu'il représente pour la collectivité, en réagissant au cas par cas en fonction du danger et des plaintes de riverains (*complaint-driven approach*).

Le recours quasi systématique à la démolition s'explique par les moyens limités des municipalités suburbaines, qui manquent des ressources financières et humaines nécessaires à la mise en œuvre d'un plan d'action global. Plus encore, les municipalités se trouvent dans une situation de dépendance à l'égard de différentes subventions publiques spécifiquement dédiées à la démolition. Les principaux financements disponibles sont des programmes de l'État fédéral : *le Hardest Hit Fund*, créé par l'U.S. Department of Treasury en 2010 pour stabiliser les territoires les plus touchés par la crise immobilière de 2008, et la *Community Development Block Grant (CDBG)* de l'U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), destinée aux populations défavorisées (Figure 8). Park Forest utilise presque exclusivement des subventions publiques, de l'échelon fédéral à celui du comté, tant pour la démolition que pour la réhabilitation : au *Blight Reduction Program* administré par l'Illinois Housing Development Authority (IHDA) s'ajoutent ainsi le *Neighborhood Stabilization Program* du HUD, le *Building Blocks program* de l'IHDA et le *RENEW program* du comté

de Cook via le bureau du Sheriff. Ces subventions orientent le type de politique menée à l'échelle locale et participent ainsi à l'uniformisation des réponses des villes à la décroissance car elles comportent généralement des prescriptions assez précises sur l'avenir des parcelles concernées. A Park Forest par exemple, la somme attribuée par le *Blight Reduction Program* pour la démolition doit couvrir l'acquisition de la propriété, les travaux de déconstruction, un réaménagement en espace vert ou semi-naturel (*green infrastructure*) et l'entretien de la parcelle durant trois ans, ce qui va dans le sens d'une rétraction du bâti alors même que la municipalité souhaiterait plutôt renouveler son parc de logements pour attirer de nouvelles populations.

Dans ces communes suburbaines, l'action des services municipaux ne vise pas tant le redimensionnement du tissu urbain que son renouvellement. Le recours systématique à la démolition doit ainsi permettre la restructuration du parc de logements de façon à proposer une offre immobilière plus adaptée aux aspirations de potentiels résidents. Certains auteurs voient dans ce type de démarche une approche néolibérale qui vise le retour à la croissance par la table rase à travers un « effort pour redonner de la valeur à des terrains délaissés par l'investissement » (Rosenman et Walker, 2016, p. 2). L'objectif principal est d'accroître l'assiette fiscale en attirant à la fois des entreprises et des ménages, à l'image des politiques menées dans d'autres banlieues du Nord-Est comme Cleveland Heights dans les années 2000 (Hanlon, 2009a). Les banlieues espèrent ainsi profiter de la proximité de la ville de Chicago où la pénurie de logements abordables continue de croître, laissant entrevoir un possible report des stratégies résidentielles vers la périphérie immédiate (Institute for Housing Studies at DePaul University, 2017). Les rentrées fiscales étant la principale source de revenus des municipalités, l'accroissement de la population est vu comme un levier essentiel du renouveau suburbain. Cela passe principalement par la promotion immobilière et l'attraction de nouveaux propriétaires : les municipalités cherchent à transférer les propriétés jugées « improductives » car ne générant pas de rentrées fiscales à des propriétaires privés, non seulement pour se décharger d'un patrimoine immobilier coûteux à entretenir mais aussi pour stimuler le marché local. Ainsi à Park Forest, alors même que la ville a connu un déclin démographique continu

depuis 1970, passant de plus de 30 000 habitants à un peu moins de 22 000 en 2010, le projet de la municipalité pour les friches issues de démolition est principalement la construction de logements neufs :

*« On a mis ces propriétés en vente et jusqu'ici nous n'avons pas réussi à convaincre quelqu'un de construire sur ces terrains. Mais on continue d'essayer, pour que quelqu'un achète le terrain et construise une nouvelle maison (...), le but étant de mélanger des maisons individuelles et peut-être des maisons de ville (townhomes) avec deux à quatre appartements. Juste des logements neufs en fait. On voudrait récupérer la moitié des maisons, c'est peut-être ambitieux mais disons un tiers des terrains, et ensuite les offrir à très bas prix si ce n'est gratuitement à un promoteur qui par la suite achèterait lui-même d'autres terrains. »* (Responsable de l'Economic Development & Planning Department du Village de Park Forest, 14 décembre 2015)

Si ce plan peut paraître paradoxal, il s'appuie néanmoins sur une reconnaissance de la segmentation du marché immobilier et de l'attractivité plus grande des logements neufs, notamment sous la forme des « maisons de ville » (*townhomes*) inspirées des centres urbains<sup>15</sup>, tandis que le parc actuel de logements dans ces *suburbs* consiste en majorité de modestes bungalows souvent vétustes. Cette stratégie révèle également la confiance plus grande accordée au secteur privé pour restaurer la croissance, typique d'un contexte américain où l'intervention publique est regardée avec méfiance (Großmann *et al.*, 2012).

---

<sup>15</sup> La *townhome*, maison individuelle haute et étroite, souvent mitoyenne, est une forme architecturale très populaire dans les opérations de renouvellement urbain menées aux Etats-Unis depuis le début des années 2000. Elle permet une densification modérée par sa faible emprise au sol et une montée en gamme du parc de logements en imitant les caractéristiques des *condominiums* de luxe.

### 3.2. La coopération intercommunale, nouvel outil de la gouvernance locale

Dans ces *suburbs* en crise, les acteurs municipaux ne disposent ni des outils de planification ni des ressources nécessaires pour intervenir efficacement (Béal *et al.*, 2016). Les villes manquent non seulement d'employés en nombre suffisant dans leurs services mais également des compétences nécessaires pour adapter leur action au cadre légal souvent complexe qui régit les droits de propriété. Dans le cadre d'une initiative appelée RENEW program, le bureau du Sheriff du comté de Cook assure la démolition de bâtiments délabrés dans les South Suburbs où cela est nécessaire pour une somme réduite, mais cela implique que les municipalités concernées assument en amont les démarches légales permettant la démolition (annonce de violation répétée de la sécurité publique, notification du propriétaire, etc.), ce que plusieurs villes ne parviennent pas à faire par manque de personnel dédié : *« L'incompétence vient du manque de ressources. (...) Ces villes n'ont même pas d'agents spécialisés dans le Code du Bâtiment (code enforcement officer) ! Dixmoor a quelqu'un qui travaille à mi-temps (...) Robbins n'a personne, alors qu'ils ont une centaine de propriétés vacantes. Harvey je ne sais pas s'ils ont quelqu'un, je ne sais pas s'ils font quoi que ce soit. »* (Bureau du Sheriff du Comté de Cook, 18 décembre 2015).

Afin de mettre en commun des ressources financières et institutionnelles limitées pour faire face à un même enjeu de décroissance, les municipalités ont développé un mode original de coopération institutionnelle située à une échelle intermédiaire de l'action publique, entre l'échelon municipal et l'échelon métropolitain. La South Suburban Mayors and Managers Association (SSMMA), créée en 1978, est l'une des plus anciennes coalitions de *suburbs*, formée pour répondre spécifiquement aux difficultés suscitées par le déclin économique et démographique de la région. Elle rassemble aujourd'hui 42 municipalités du sud de l'aire métropolitaine de Chicago, principalement dans le comté de Cook mais aussi dans le comté de Will (Figure 9). Ce type d'initiative s'est développé en périphérie de plusieurs villes en déclin du Nord-Est et du Midwest comme le Northeast Ohio First Suburbs Consortium (1996) à Cleveland ou la Michigan Suburbs Alliance (2002) à

Détroit, réunissant les *suburbs* de première couronne – appelées parfois « *first suburbs* » – qui subissent le déclin démographique, l’obsolescence du bâti et la rétraction de leur capacité fiscale. Ces coalitions constituent un nouvel objet institutionnel encore peu étudié, et dont certains auteurs discutent l’efficacité en l’absence de *suburbs* plus stables économiquement pour soutenir les efforts de développement (Hanlon, 2009a).

Cette structure de coopération intercommunale permet aux municipalités d’organiser le déclin en se dotant des outils politiques, économiques et juridiques adéquats. Un premier aspect essentiel de son activité est l’obtention de subventions, notamment pour financer les activités de démolition et de réhabilitation, ce qui implique une connaissance fine des mécanismes qui régissent l’attribution de ces financements, trop complexe à acquérir individuellement pour les équipes municipales. La SSMMA a ainsi obtenu des fonds du comté et de l’Etat de l’Illinois pour aider les municipalités à gérer la prolifération de saisies immobilières consécutive à la crise de 2008. La seconde de ses missions est l’élaboration d’outils de gestion adaptés, notamment dans le domaine réglementaire, de façon à pallier le déficit d’expertise dont souffrent nombre de municipalités en déclin et qui participe à leur impuissance structurelle (Brachman, 2012). L’organisation accompagne ainsi les municipalités suburbaines dans l’élaboration de lois relatives à la gestion des propriétés vacantes et abandonnées, sur le modèle de l’arrêté adopté en décembre 2011 par le comté de Cook qui impose l’enregistrement des propriétés vacantes<sup>16</sup> de façon à pouvoir surveiller plus spécifiquement ce type de propriété et à faciliter l’identification d’un responsable en cas de problème. Dans ce cadre, la SSMMA participe également à la veille législative et au lobbying auprès du comté ou de l’état.

La SSMMA est à l’origine de la création d’une banque foncière suburbaine, la South Suburban Land Bank and Development Authority (SSLBDA), financée par une subvention fédérale du HUD, la

---

<sup>16</sup> Cook County Code, Chapter 102 Buildings and Building Regulations, Sec. 102-2. through Sec. 102-24.



*Sustainable Communities Grant*. Formée en 2012 par un accord intergouvernemental passé par les communes de Park Forest, Oak Forest et Blue Island, la SSLBDA rassemble 22 municipalités suburbaines, à la fois dans le comté de Cook et dans le comté de Will voisin (Figure 10). La banque foncière est chargée d'acquérir les propriétés vacantes, d'assurer leur entretien et de leur rendre un usage productif par la rénovation, la reconstruction ou l'aménagement pour des usages alternatifs (Alexander, 2015). Le traitement des aspects fonciers et immobiliers du déclin est ainsi délégué à des services spécialisés par des municipalités mal équipées pour la gestion d'un parc immobilier, depuis les démarches d'acquisition jusqu'aux appels d'offre pour la vente :

*« L'un des problèmes que rencontrent nos villes c'est qu'elles sont toutes petites, donc on a des villes avec 5 000, 10 000, 20 000 habitants, et elles n'ont simplement pas les ressources pour gérer... Soudain elles ont 500 maisons vacantes et elles doivent tondre la pelouse, condamner les accès et gérer la situation. Donc l'idée avec notre arrivée c'était que l'on puisse les soulager en partie. Pas pour tout mais autant que possible, et donc qu'on puisse prendre en charge certaines maisons au lieu qu'elles retombent sur les municipalités, et nous on aurait les fonds pour couper l'herbe et faire des réparations pour que les municipalités n'aient pas à le faire. » (Directeur de la SSLBDA, 10 novembre 2015)*

Contrairement à la plupart des banques foncières, la SSLBDA n'est pas une émanation du comté mais des municipalités elles-mêmes. Elle constitue donc un outil local maîtrisé par les municipalités, alors que la banque foncière du comté, la Cook County Land Bank Authority (CCLBA), peut intervenir dans l'ensemble du comté de Cook et dans la ville de Chicago sans obtenir l'accord préalable des décideurs locaux :

*« Avec chacune de nos municipalités, lors de leur adhésion, nous définissons ce sur quoi elles veulent que l'on travaille. Et cela dépend des villes. (...) Donc on est dans un partenariat multilatéral où la ville, nous et un promoteur ou une société, on se met d'accord pour que, une fois qu'on a fait*

*notre part, au niveau des taxes par exemple, la propriété puisse être transférée au promoteur et que la ville ait déjà approuvé le projet et le soutienne.* » (Directeur de la SSLBDA, 10 novembre 2015)

Les directeurs des deux banques foncières soulignent la complémentarité de ces deux structures, qui collaborent pour s'affranchir des contraintes financières ou légales auxquelles elles sont confrontées. Certaines propriétés peuvent même transiter de l'une à l'autre de façon à faciliter l'acquisition, notamment parce que seul le comté a la possibilité de saisir des propriétés pour taxes impayées :

*« Il n'y a absolument aucune compétition entre les deux. Il y a tellement de délabrement dans le secteur qu'il faut rassembler toutes les ressources nécessaires pour résoudre ce problème. Dans nombre de cas, nous acquérons une propriété pour leur compte, parce que nous avons plus de ressources, et ensuite ils l'acquièrent auprès de nous quand ils le peuvent. »* (Directeur de la CCLBA, 22 octobre 2015)

Toutefois, la multiplication des structures institutionnelles engendre des tensions entre les différents échelons de gouvernance. Le directeur de la CCLBA soulignait lors de notre entretien la méfiance de certaines municipalités à l'égard de la banque foncière du comté, perçue comme une intervention imposée par une autorité extérieure : *« Les villes sont réticentes à voir le comté intervenir pour faire ce qu'elles pensent pouvoir faire elles-mêmes. Et puis c'est une question de confiance, or il y a beaucoup de municipalités suburbaines qui se méfient du comté »* (22 octobre 2015). En outre, la coopération à l'échelle locale est également limitée par les tensions politiques entre institutions et au sein des municipalités. Toutes les communes membres de la SSMMA ne participent pas à la banque foncière suburbaine (Figure 10) malgré des sollicitations répétées, du fait de différents facteurs et notamment de contextes politiques locaux conflictuels.

En outre, les banques foncières sont elles aussi confrontées à une pénurie de moyens dans la mesure où elles dépendent également de subventions ponctuelles d'institutions publiques ou de mécènes privés. Toutes deux ont bénéficié pour leur création d'un financement issu du procureur

général de l'Illinois<sup>17</sup>, complété pour la SSLBDA par les mêmes dotations que les municipalités, et pour la CCLBA par des fonds du Chicago Community Trust et de la MacArthur foundation (Figure 8). Dès lors, l'une et l'autre cherchent à tirer des revenus de la plus-value issue de la vente des propriétés rénovées, de façon à devenir auto-suffisantes à terme. Cela souligne le dilemme intrinsèque à la rentabilité de telles organisations qui doivent à la fois s'assurer de pouvoir revendre avec un profit les propriétés acquises – donc cibler des projets viables, et non les cas les plus problématiques – tout en évitant d'entrer en concurrence avec les acteurs du marché immobilier « classique » puisqu'elles sont censées se cantonner aux sections les plus dévalorisées du parc immobilier :

*« Une des choses que l'on ne veut pas faire c'est interférer dans le marché privé. On ne veut pas enchérir contre un acheteur privé qui pourrait acheter une maison à peu près convenable : il y a sans doute un marché pour cela et on pense qu'il n'y a aucune raison que l'on achète cette maison, parce qu'elle se vendra immédiatement de toute façon. »* (Directeur de la SSLBDA, 10 novembre 2015)

Les structures publiques étant jugées peu armées pour produire de la valeur, le transfert de la partie la plus rentable des activités de requalification au secteur privé est présenté comme une source d'économie et d'efficacité. Cela implique toutefois un recours massif des décideurs locaux aux subventions publiques et aux organisations à but non lucratif (Habitat for Humanity, Neighborhood Housing Services of Chicago, etc.), qui rend difficilement envisageable le modèle de rentabilité économique visé par les banques foncières et les structures de coopération locale dans la gestion du déclin.

---

<sup>17</sup> Dans le cadre du National Foreclosure Settlement (NFS) – un fonds de 25 milliards de dollars versé aux états américains par plusieurs grandes banques en dédommagement de la crise des subprimes – l'Illinois Attorney General Lisa Madigan a constitué une enveloppe de 70 millions de dollars attribués via un appel d'offres à des projets de revitalisation locale.

## Conclusion

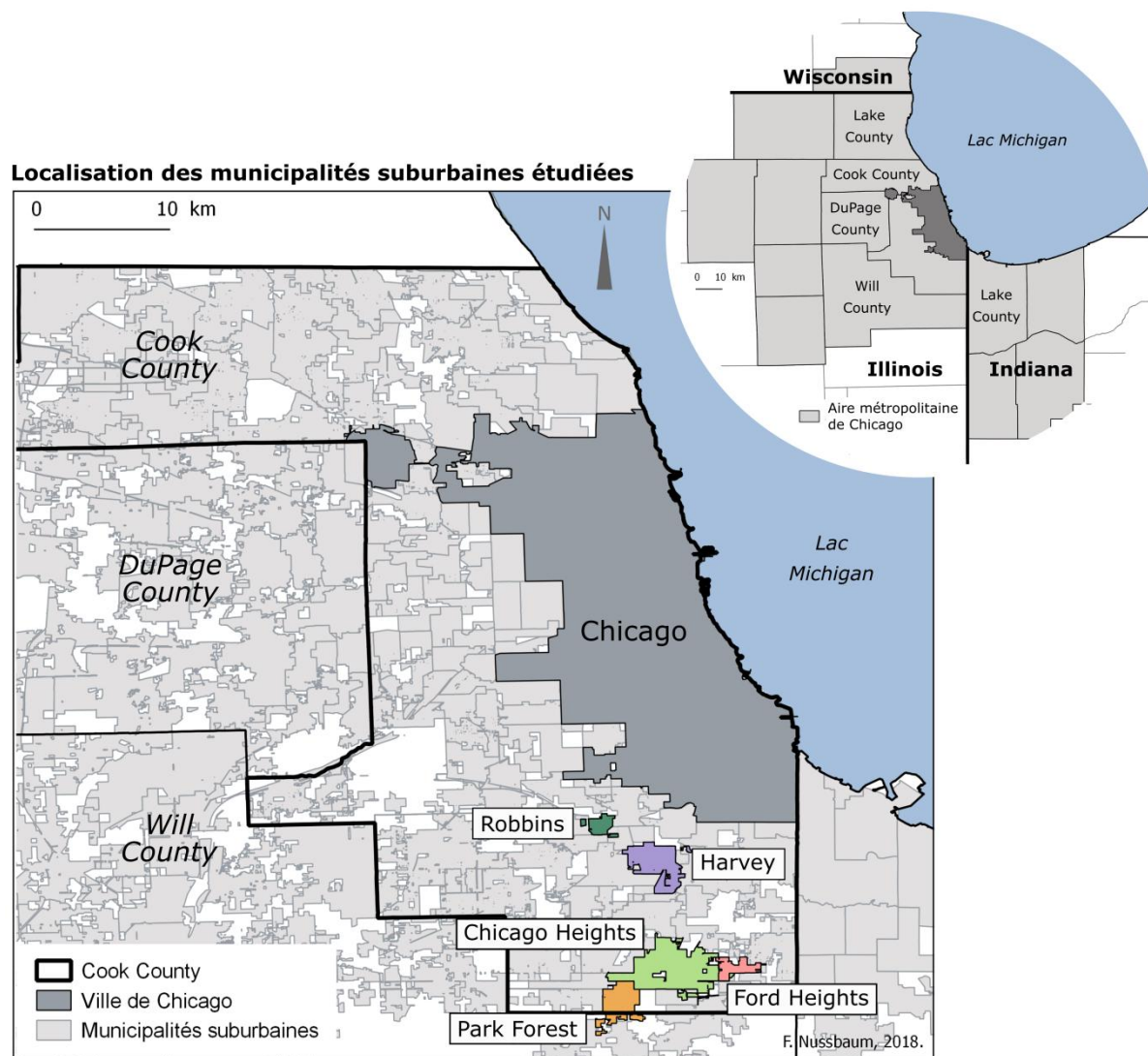
Confrontées à un déficit de ressources et de compétences pour faire face au déclin, les banlieues rétrécissantes du sud de Chicago tendent à adopter une approche économe de la décroissance fondée d'abord, comme dans les villes-centres, sur la démolition des propriétés abandonnées et le développement des espaces verts. Ces mesures de table rase sont notamment encouragées par les critères d'attribution des financements fédéraux (Hackworth, 2015). Dans différents contextes urbains, les décisions locales sont ainsi largement influencées par l'échelon national du fait de la dépendance des municipalités à des ressources supra-locales pour la gestion du déclin (Bernt, 2009).

Dans le contexte périurbain d'émiettement institutionnel, l'isolement des gouvernements locaux confrontés à la décroissance peut conduire à une compétition accrue pour attirer ménages et équipements (Buhnik, 2010). La création en périphérie de Chicago d'une structure de coopération intercommunale suburbaine témoigne de l'émergence d'une ébauche de gouvernance intercommunale. A défaut d'une véritable intégration métropolitaine au sein d'une coalition centre-périphérie (Orfield, 2002), la densité de petites villes périphériques favorise la coopération entre municipalités suburbaines confrontées à des difficultés comparables. Ainsi, la faiblesse structurelle des gouvernements locaux est en partie contrebalancée par le développement de solidarités institutionnelles. Cette coopération se manifeste en particulier par la création d'une banque foncière suburbaine, contrôlée par les municipalités et distincte de celle du comté. Cependant, ces deux organisations mènent une politique similaire qui repose sur le transfert des propriétés les plus rentables au secteur privé. Elles s'inscrivent en cela dans l'idéologie entrepreneuriale (*market-oriented*) qui sous-tend les politiques de gestion urbaine dans la plupart des grandes villes états-uniennes, notamment dans des contextes de déclin (Hackworth, 2014), aboutissant souvent à une fragmentation spatiale accrue et à l'exclusion des plus vulnérables (Dewar *et al.*, 2015; Hackworth, 2014; Akers, 2013).

Enfin, les mesures mises en œuvre par les gouvernements suburbains restent inscrites dans une forme de gouvernance essentiellement verticale (*top-down*) qui laisse peu de place à la participation des habitants. Les initiatives communautaires sont certes assez rares dans des communes suburbaines peu investies par les structures associatives – contrairement aux anciens ghettos centraux où les *community organizations* sont très actives. Toutefois, les exemples de mobilisation communautaire dans des contextes de crise urbaine (Kinder, 2016; Paddeu, 2015) montrent la pertinence d'intégrer des acteurs non institutionnels au débat sur la gestion du déclin pour sortir du paradigme dominant de la démolition.

## Figures

**Figure 1 – Carte de localisation des municipalités étudiées dans l'aire métropolitaine de Chicago**



**Figure 2 – Principales caractéristiques socio-économiques des communes étudiées en 2017**

	Cook County	Chicago	Chicago Heights	Ford Heights	Harvey	Park Forest	Robbins
Population totale	5 238 541	2 722 586	30 292	2 765	25 685	21 672	5 203
Part de la population afro-américaine	24,6	31,6	44,4	96,1	70	68	91
Part de la population hispanique	25	29	34	2	24,4	6	3,8
Revenu médian par ménage (en dollars)	59 426	52 497	45 843	24 113	24 343	50 343	30 285
Part de la population sous le seuil de pauvreté	15,9	20,6	26,4	46,3	35,6	16	37,3
Taux de chômage des 20 à 64 ans	8,1	9,2	14,1	35,6	18,7	12,5	11
Part de la population ayant fait des études supérieures	59,9	60,4	45,8	28,4	35,1	48,2	38,6
Valeur médiane des logements (en dollars)	227 400	234 500	98 300	62 900	72 400	69 400	68 800
Proportion de propriétaires occupants	56,8	44,6	60	32	49	60,4	46,3
Part des logements vacants	10,4	12,8	14,3	23,4	23,2	9,9	19

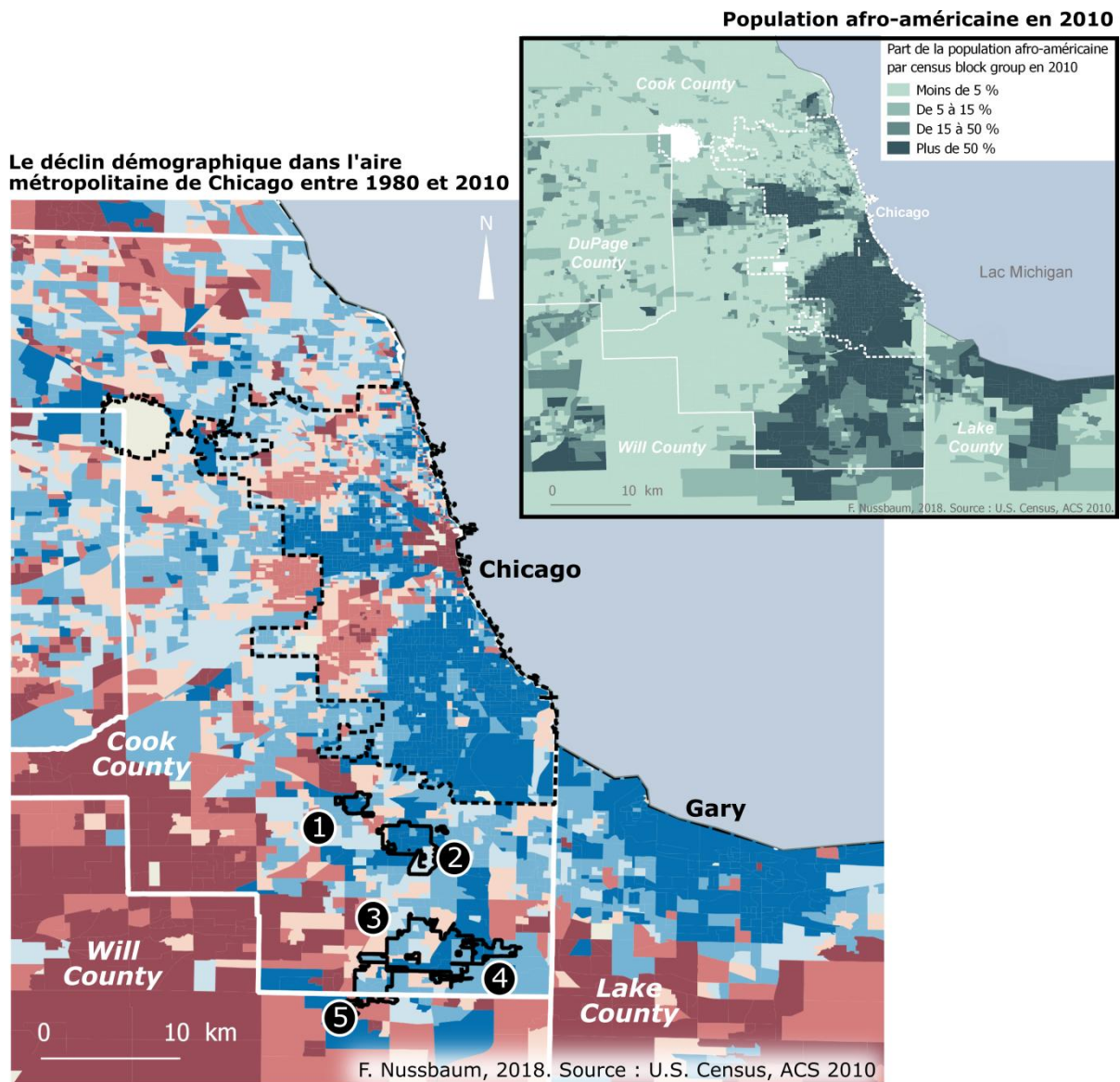
Source : 2013-2017 American Community Survey 5-Year Estimates

**Figure 3 – Tableau synthétique des critères utilisés pour catégoriser les *suburbs* dans les typologies d’Orfield (2002), Mikelbank (2004) et Hanlon (2009)**

	Capacité fiscale	Taux de pauvreté	Minorités ethniques	Emploi	Âge du bâti	Revenu médian	Croissance démographique depuis 1980	Valeur de l'immobilier	Densité	Âge de la population	Niveau d'éducation	Exemples
<b>ORFIELD (2002)</b>												
A risque, ségréguées	-	++	++		+		-					Yonkers, NY ; Jersey City, NY ; Hayward, CA ; Sausalito, CA ; Decatur, GA ; Harvey, IL ; Gary, IN
A risque, anciennes	-	+			+		-		+			Dearborn, MI ; Bloomington, MN ; Lansdowne, PA ; Gloucester City, NJ ; Oak Park, IL
A risque, faible densité	-	++					+		-			Douglasville, GA ; Aurora, IL ; Maple Ridge, MN ; New Rochelle, NY ; Sunnyvale, CA
Banlieues-dortoirs en croissance	+		-		-		+					Clarkstown, NY ; Roswell, GA ; Fremont, CA ; Novato, CA ; Skokie, IL ; Alsip, IL
Pôles d'emploi aisés	+	-		+			+					Palo Alto, CA ; Secaucus, NY ; Denmark, WI ; Schaumburg, IL
Pôles d'emploi très aisés	++	-		+			+					Greenwich, NY ; Barrington Hills, IL ; Irvine, CA ; Weston, MA
<b>MIKELBANK (2004)</b>												
Dortoirs blancs · Richesse saisonnière · Traditionnels · Petits commerces			-	-					-	-		Grayslake, IL; Andover, MN; Southlake, TX; and Highland, UT
Industrielles · En crise · Noires			+	-		-		-			-	Cudahy, WI ; Taylor, MI ; Edinburg, IN ; Washington Park, IL ; East Cleveland, OH ; East Point, GA
Réussites suburbaines · Prospérité · Stabilité de l'emploi · Vieillissantes		-				+		+		+	+	Scarsdale, NY ; Burbank, CA ; Secaucus, NJ ; Somerville, MA ; Alexandria, VA ; Troy, MI ; Southport, NC
Diversité et emploi · Sud/Ouest · Centre			+	+								Cicero, IL ; New Square, NY ; Pierson, FL
<b>HANLON (2009)</b>												
Vulnérables			-	-	+		-					Dundalk, MD ; Forest Heights, MD ; Ecorse, MI ; Granite City, IL ; Cudahy, WI ; North Tonawanda, NY
Ethniques		+	+	-	+	-	+	-				Englewood, NJ ; Brentwood, LI ; Waukegan, IL ; Cicero, IL ; Lennox, CA ; Avocado Heights, CA
Bas revenus et mixité raciale		+	+	-	+	-	+	-				Broadview, FL ; Lake Worth, FL ; Langley Park, MD ; Forest Park, GA
Anciennes et aisées		-			+	+		+				Llewellyn Park, NJ ; Scarsdale, NY ; Glencoe, IL ; Piedmont, CA
Anciennes et pauvres	-	+	+		+	-		-				Robbins, IL ; Ford Heights, IL ; Rankin, PA ; Homestead, PA ; Hillsdale, MI ; Washington Park, IL
Classe moyenne		-	-			+	-					San Mateo, CA ; Catonsville, MD ; Cheverly, MD ; Coral Gables, FL



**Figure 4 – Éléments de contexte : déclin démographique et part de la population afro-américaine dans l'aire métropolitaine de Chicago**

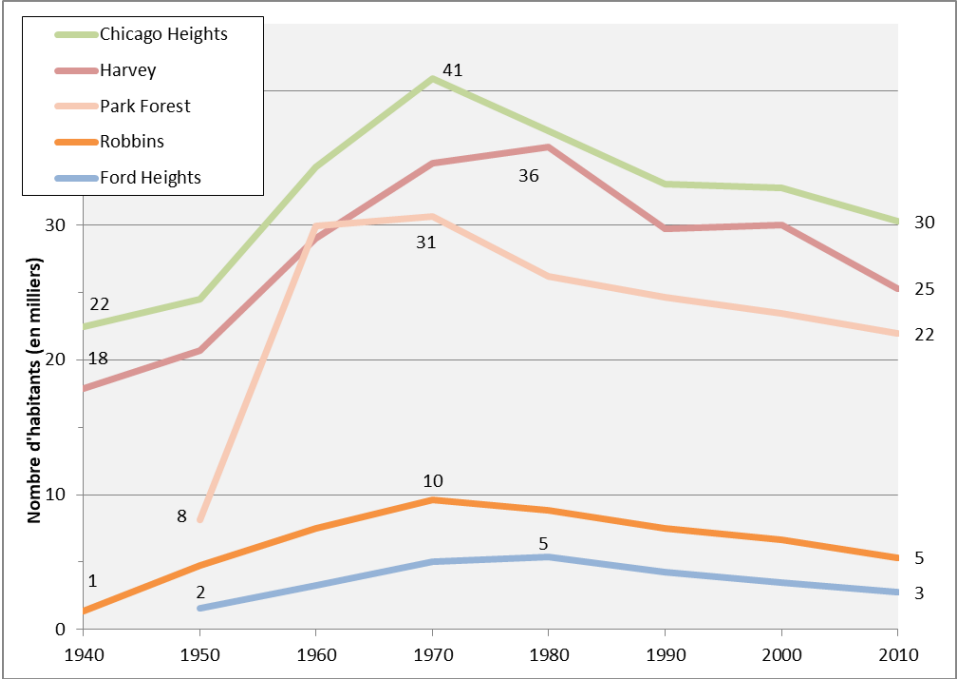


Taux de variation de la population entre 1980 et 2010

- Plus de -20 %
- De -20 à -5 %
- De -5 à 5 %
- De 5 à 25 %
- De 25 à 70 %
- Plus de 70 %

- ① Robbins
- ② Harvey
- ③ Chicago Heights
- ④ Ford Heights
- ⑤ Park Forest

**Figure 5 – Evolution démographique des cinq municipalités étudiées dans la banlieue sud de Chicago (1940-2010)**



**Figure 6 - Paysages du déclin dans les *suburbs* du Sud de Chicago (clichés de l’auteur)**



Ford Heights, dec. 2015



Ford Heights, nov. 2015



Harvey, mars 2014



Harvey, mars 2014



Park Forest, dec. 2015



Dolton, oct. 2015

**Figure 7 – Evolution de l'assiette fiscale et du taux d'imposition dans quelques municipalités suburbaines entre 2007 et 2015** (Source : Cook County Clerk's Office, *Cook County Annual Tax Rate Report*, 2007 à 2015. Calculs de l'auteur)

	Cook County	City of Chicago	Chicago Heights	Harvey	Park Forest	Robbins	Ford Heights
Population	5 238 216	2 695 598	30 276	25 282	21 954	5 480	2 773
Taux d'imposition foncier en 2007	0,4	1,0	3,1	4,0	4,9	2,1	5,9
Taux d'imposition foncier en 2011	0,5	1,0	4,5	5,8	8,2	3,7	9,9
Taux d'imposition foncier en 2015	0,6	1,5	6,6	8,7	13,2	4,9	10,8
Variation du taux d'imposition, 2007-2015	+ 24 %	+ 54 %	+ 109 %	+ 116 %	+ 170 %	+ 133 %	+ 83 %
Variation de l'assiette fiscale, 2007-2015	- 17 %	- 4 %	- 30 %	- 32 %	- 42 %	- 29 %	- 38 %

Figure 8 – Schéma des principaux acteurs intervenant dans la gestion des propriétés abandonnées dans les banlieues sud de Chicago

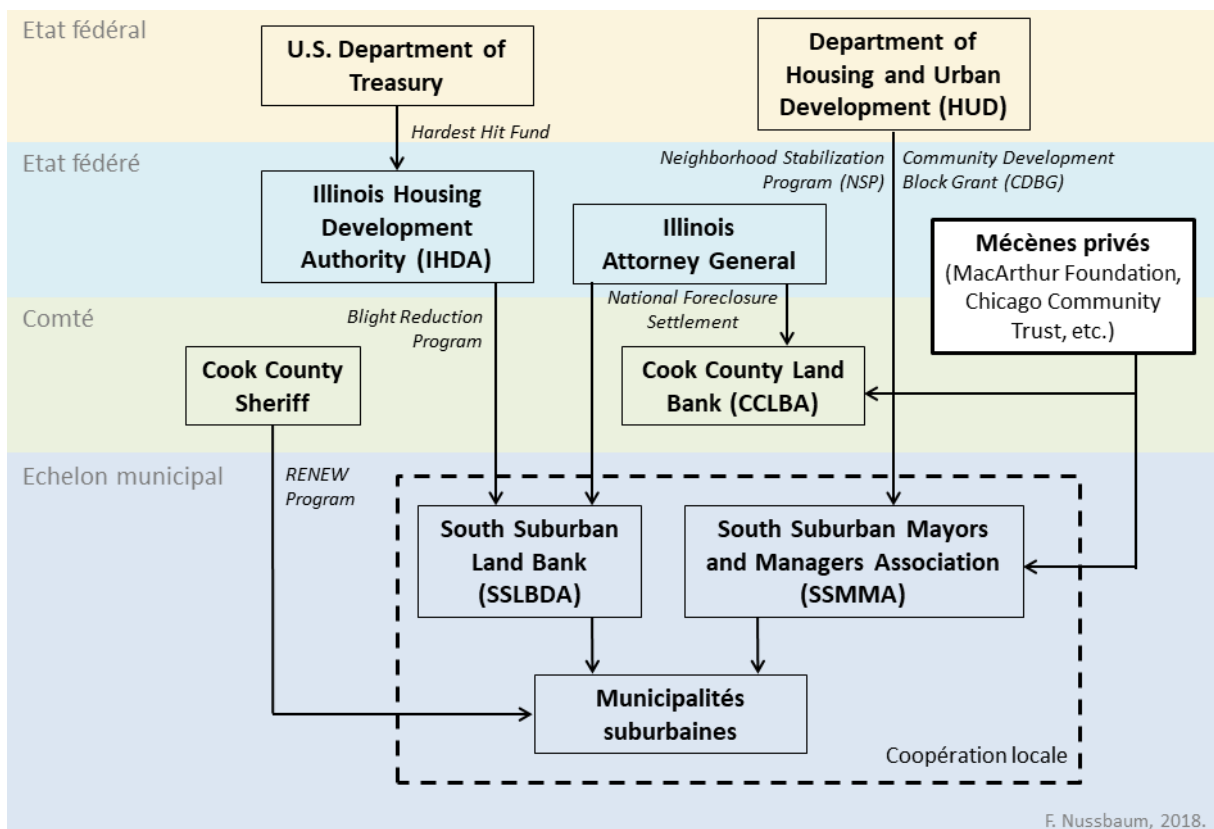
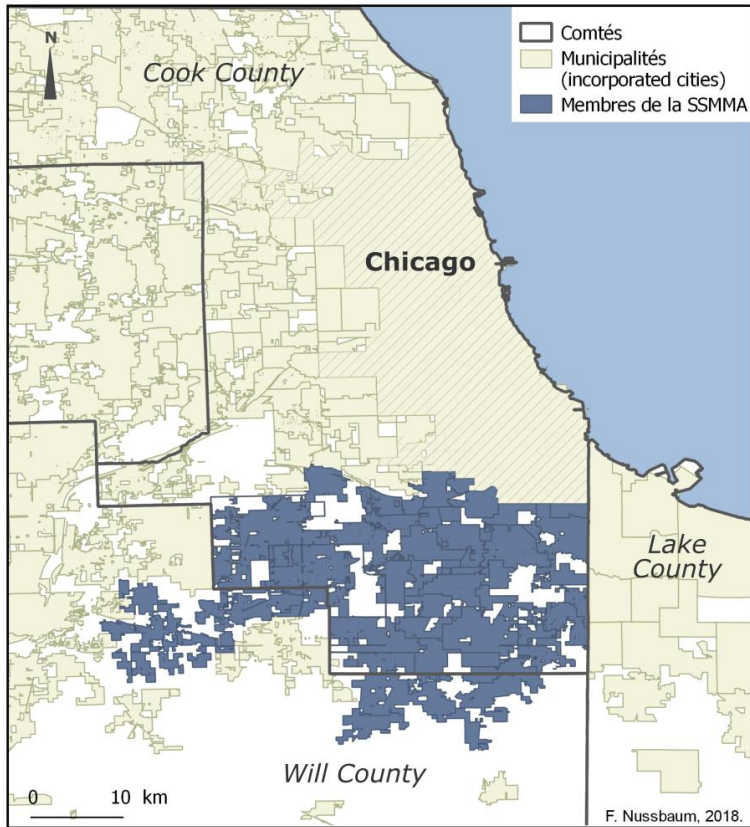
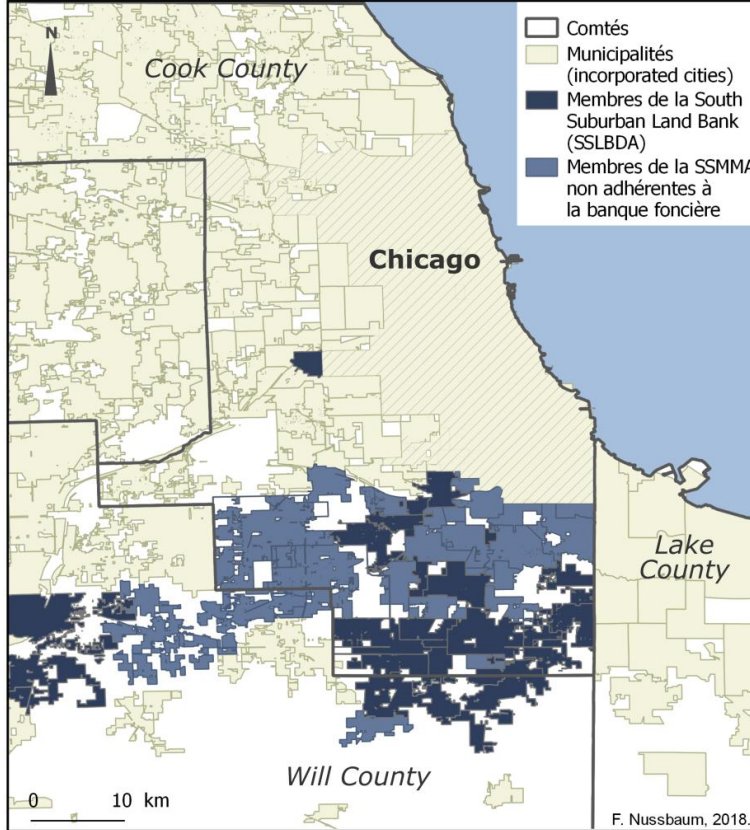


Figure 9 - Municipalités membres de la South Suburban Mayors and Managers Association (SSMMA) en 2017



**Figure 10 - Municipalités membres de la South Suburban Land Bank and Development Authority (SSLBDA) en 2018**



## Bibliographie

- Accordino J., Johnson G. T., 2000. Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs* 22(3), 301–315.
- Alexander F. S., 2015. *Land Banks and Land Banking*. Center for Community Progress, Flint.
- Akers J. M., 2013. Making Markets: Think Tank Legislation and Private Property in Detroit. *Urban Geography* 34(8), 1070–1095.
- Anacker K. B., 2016. *The New American Suburb: Poverty, Race and the Economic Crisis*. Routledge, London.
- Baldassare M., 1988. *Trouble in Paradise: The Suburban Transformation of America*. Columbia University Press, New York.
- Béal V., Fol S., Miot Y., Rousseau M., 2017. Varieties of right-sizing strategies: comparing degrowth coalitions in French shrinking cities. *Urban Geography* 40(2), 1–23.
- Béal V., Fol S., Rousseau M., 2016. De quoi le « smart shrinkage » est-il le nom ? Les ambiguïtés des politiques de décroissance planifiée dans les villes américaines. *Géographie, économie, société* 18(2), 211–234.
- Beauregard R. A., 1993. Representing Urban Decline: Postwar Cities as Narrative Objects. *Urban Affairs Quarterly* 29(2), 187–202.
- Bernt M., 2009. Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities. *International Journal of Urban and Regional Research* 33(3), 754–769.
- Berry B. J. L., 1976. Ghetto expansion and single-family housing prices: Chicago, 1968–1972. *Journal of Urban Economics* 3(4), 397–423.
- Brachman L., 2012. New State And Federal Policy Agendas: Realizing The Potential Of America's Legacy Cities And Their Regions, in: *Rebuilding America's Legacy Cities: New Directions for the Industrial Heartland*.
- Buhnik S., 2010. From Shrinking Cities to Toshi no Shukushō: Identifying Patterns of Urban Shrinkage in the Osaka Metropolitan Area. *Berkeley Planning Journal* 23(1), 132–155.
- Bullard R. D. (dir.), 2007. *The Black Metropolis in the Twenty-first Century: Race, Power, and Politics of Place*. Rowman & Littlefield, Lanham.
- Cashin S. D., 2001. Middle-Class Black Suburbs and the State of Integration: A Post-Integrationist Vision for Metropolitan America. *Cornell Law Review* 86(4), 729–776.
- Clark T. A., 1979. *Blacks in Suburbs: A National Perspective*. Rutgers University Center for Urban Policy Research, New Brunswick.
- Crump J., 2002. Deconcentration by Demolition: Public Housing, Poverty, and Urban Policy. *Environment and Planning D: Society and Space* 20(5), 581–596.

- Dewar M., Seymour E., Drută O., 2015. Disinvesting in the City The Role of Tax Foreclosure in Detroit. *Urban Affairs Review* 51(5), 587–615.
- Ellen I. G., Madar J., Weselcouch M., 2015. The Foreclosure Crisis and Community Development: Exploring REO Dynamics in Hard-Hit Neighborhoods. *Housing Studies* 30(4), 535–559.
- Fishman R., 1989. *Bourgeois Utopias: The Rise And Fall Of Suburbia*. Basic Books, New York.
- Freeman L., 2011. *There Goes the Hood: Views of Gentrification from the Ground Up*. Temple University Press, Philadelphia.
- Garreau J., 1992. *Edge City: Life on the New Frontier*. Anchor, New York.
- Giband D., 2007. Le pouvoir institutionnel local et la question sociale aux États-Unis. *Politique américaine* 8(2), 113–131.
- Gobillon L., Selod H., Zenou Y., 2007. The Mechanisms of Spatial Mismatch. *Urban Studies* 44(12), 2401–2427.
- Gotham K. F., 2002. Beyond Invasion and Succession: School Segregation, Real Estate Blockbusting, and the Political Economy of Neighborhood Racial Transition. *City & Community* 1(1), 83–111.
- Great Cities Institute, 2017. *The High Costs for Out of School and Jobless Youth in Chicago and Cook County*. University of Illinois at Chicago, Chicago. URL: <https://greatcities.uic.edu/wp-content/uploads/2017/06/HighCostsforYouth-v1.5-min.pdf>
- Grossman J. R., 1991. *Land of Hope: Chicago, Black Southerners, and the Great Migration*. University of Chicago Press, Chicago.
- Großmann K., Beauregard R., Dewar M., Haase A., 2012. European and US perspectives on shrinking cities. *Urban Research & Practice* 5(3), 360–363.
- Hackworth J., 2014. The limits to market-based strategies for addressing land abandonment in shrinking American cities. *Progress in Planning* 90, 1–37.
- Hackworth J., 2015. Rightsizing as Spatial Austerity in the American Rust Belt. *Environment and Planning A* 47(4), 766–782.
- Hanlon, B. (2008). The decline of older, inner suburbs in metropolitan America. *Housing Policy Debate*, 19(3), 423–456.
- Hanlon B., 2009a. *Once the American Dream: Inner-Ring Suburbs of the Metropolitan United States*. Temple University Press, Philadelphia.
- Hanlon B., 2009b. A Typology of Inner-Ring Suburbs: Class, Race, and Ethnicity in U.S. Suburbia. *City & Community* 8(3), 221–246.
- Hanlon B., Vicino T., Short J. R., 2006. The New Metropolitan Reality in the US: Rethinking the Traditional Model. *Urban Studies* 43(12), 2129–2143.
- Hartman C., Legates R. T., 2013. The anatomy of displacement in the United States, in: *Gentrification of the City*, Routledge, London.

- Hirsch A. R., 2009. *Making the Second Ghetto: Race and Housing in Chicago 1940-1960*. University of Chicago Press, Chicago.
- Hudnut W. H., 2003. *Halfway to Everywhere: A Portrait of America's First-Tier Suburbs*. Urban Land Institute, Washington, D.C.
- Hunt D. B., 2009. *Blueprint for Disaster: The Unraveling of Chicago Public Housing*. University Of Chicago Press, Chicago.
- Hyra D. S., Squires G. D., Renner R. N., Kirk D. S., 2013. Metropolitan Segregation and the Subprime Lending Crisis. *Housing Policy Debate* 23(1), 177–198.
- Institute for Housing Studies at DePaul University, 2017. *2017 State of Rental Housing in Cook County*. URL: <https://www.housingstudies.org/research-publications/state-of-housing/2017-state-rental-housing-cook-county/>
- Jargowsky P. A., 2003. *Stunning Progress, Hidden Problems: The Dramatic Decline of Concentrated Poverty in the 1990s*. The Brookings Institution, Washington, D.C. URL: <https://www.brookings.edu/research/stunning-progress-hidden-problems-the-dramatic-decline-of-concentrated-poverty-in-the-1990s/>
- Kain J. F., 1968. Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization. *The Quarterly Journal of Economics* 82(2), 175–197.
- Kinder K., 2016. *DIY Detroit: Making Do in a City without Services*. University of Minnesota Press, Minneapolis.
- Lee S., Leigh N. G., 2007. Intrametropolitan Spatial Differentiation and Decline of Inner-Ring Suburbs A Comparison of Four U.S. Metropolitan Areas. *Journal of Planning Education and Research* 27(2), 146–164.
- Ley D., 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press, Oxford.
- Li W., 2008. *Ethnoburb: The New Ethnic Community in Urban America*. University of Hawaii Press, Honolulu.
- Logan J. R., Schneider M., 1984. Racial Segregation and Racial Change in American Suburbs, 1970-1980. *American Journal of Sociology* 89(4), 874–888.
- Lucy W. H., Phillips D. L., 1997. The post-suburban era comes to Richmond: City decline, suburban transition, and exurban growth. *Landscape and Urban Planning* 36(4), 259–275.
- Lucy W. H., Phillips D. L., 2006. *Tomorrow's Cities, Tomorrow's Suburbs*. Routledge, Chicago.
- Marcuse P., 2012. De-spatialization and dilution of the Ghetto : current trends in the United States, in: *The Ghetto: Contemporary Global Issues and Controversies*. Westview Press, Boulder.
- Martinez-Fernandez C., Audirac I., Fol S., Cunningham-Sabot E., 2012. Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization. *International Journal of Urban and Regional Research* 36(2), 213–225.
- Meyer P., 2009. *American Rust*. Spiegel & Grau, New York.



- Mikelbank B. A., 2004. A typology of U.S. suburban places. *Housing Policy Debate* 15(4), 935–964.
- Nijman J., Clery T., 2015. The United States: Suburban Imaginaries and Metropolitan Realities, in: *Suburban Governance: A Global View*. University of Toronto Press, Toronto.
- Orfield M., 2002. *American Metropolitics, The New Suburban Reality*. Brookings Institution Press, Washington, D.C.
- Orser W. E., 1994. *Blockbusting in Baltimore: The Edmondson Village Story*. University Press of Kentucky, Lexington.
- Paddeu F., 2015. *De la crise urbaine à la réappropriation du territoire. Mobilisations civiques pour la justice environnementale et alimentaire dans les quartiers défavorisés de Détroit et du Bronx à New York*. Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 4.
- Rawlins P. W., Kwon, S.-W., 2016. Walking the line on police privatization: efficiency, accountability, and court decisions. *International Review of Administrative Sciences* 82(3), 580–597.
- Recoquillon C., 2009. Les enjeux de la revitalisation urbaine : Harlem, du ghetto au quartier chic. *Hérodote* 132, 181–201.
- Rosenman E., Walker S., 2016. Tearing down the city to save it? ‘Back-door regionalism’ and the demolition coalition in Cleveland, Ohio. *Environment and Planning A* 48(2), 273–291.
- Ross S. L., Yinger, J., 2002. *The Color of Credit: Mortgage Discrimination, Research Methodology, and Fair-lending Enforcement*. MIT Press, Cambridge.
- Roth H., 2011. Les « villes rétrécissantes » en Allemagne. *Géocarrefour* 86/2, 75–80.
- Safransky S., 2014. Greening the urban frontier: Race, property, and resettlement in Detroit. *Geoforum* 56, 237–248.
- Silverman R. M., Yin L., Patterson K. L., 2013. Dawn of the Dead City: An Exploratory Analysis of Vacant Addresses in Buffalo, NY, 2008–2010. *Journal of Urban Affairs* 35(2), 131–152.
- Smith N., 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, New York.
- Smith N., Caris P., Wylly E., 2001. The “Camden Syndrome” and the Menace of Suburban Decline: Residential Disinvestment and its Discontents in Camden County, New Jersey. *Urban Affairs Review* 36(4), 497–531.
- Spear A. H., 1967. *Black Chicago: The Making of a Negro Ghetto, 1890-1920*. University of Chicago Press Chicago.
- Squires G. D., 2002. *Urban Sprawl: Causes, Consequences, & Policy Responses*. The Urban Institute Press, Washington D. C.
- URS Corporation, 2002. *Robbins Transit-Oriented Development Study*. URL : <http://www.rtams.org/reportLibrary/53.pdf>
- Wacquant L., 2007. *Parias urbains. Ghetto, banlieues, Etat. Une sociologie comparée de la marginalité sociale*. La Découverte, Paris.

- Wacquant L., 2012. Repenser le ghetto. Du sens commun au concept sociologique. *Idées économiques et sociales* 167(1), 14–25.
- Wallace R., Wallace D., 1990. Origins of public health collapse in New York City: the dynamics of planned shrinkage, contagious urban decay and social disintegration. *Bulletin of the New York Academy of Medicine* 66(5), 391–434.
- Weiher G., 1991. *The Fractured Metropolis: Political Fragmentation and Metropolitan Segregation*. SUNY Press, Albany.
- Wiechmann T., Pallagst K. M., 2012. Urban shrinkage in Germany and the USA: A Comparison of Transformation Patterns and Local Strategies. *International Journal of Urban and Regional Research* 36(2), 261–280.
- Wiese A., 2004. *Places of Their Own: African American Suburbanization in the Twentieth Century*. Chicago: The University of Chicago Press, Chicago.
- Wilson W. J., 1990. *The Truly Disadvantaged: The Inner City, the Underclass, and Public Policy*. University of Chicago Press, Chicago.
- Wyly E. K., Atia M., Foxcroft H., Hamme D. J., Phillips-Watts K., 2006. American home: Predatory mortgage capital and neighbourhood spaces of race and class exploitation in the United States. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 88(1), 105–132.
- Wyly E., Ponder C. S., 2011. Gender, age, and race in subprime America. *Housing Policy Debate* 21(4), 529–564.
- Zukin S., 2009. *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford University Press, Oxford.