Compte-rendu de fin de projet - Projet ANR-07-JCJC-0081 IP4 (Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains)

Renaud Le Goix, Eric Charmes, Delphine Callen, Patricia Bordin, Céline Loudier-Malgouyres, Antoine Fleury, Chris Webster, Floriane Dutel, Guilhain Averlant, Claire Gibierge, et al.

▶ **To cite this version:**

Renaud Le Goix, Eric Charmes, Delphine Callen, Patricia Bordin, Céline Loudier-Malgouyres, et al.. Compte-rendu de fin de projet - Projet ANR-07-JCJC-0081 IP4 (Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains) : Programme Jeunes Chercheurs 2007. [Rapport de recherche] IGN (Institut National de l'Information Géographique et Forestière). 2011. halshs-00563469

HAL Id: halshs-00563469
https://shs.hal.science/halshs-00563469

Submitted on 5 Feb 2011

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.

AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE ANR	**Compte-rendu de fin de projet**	

Projet ANR-07-JCJC-0081

IP4 (Interaction Privé–Public dans la Production des espaces Périurbains)

Programme Jeunes Chercheurs 2007

A IDENTIFICATION 3
B RÉSUMÉ CONSOLIDÉ PUBLIC 4
B.1 Résumé consolidé public en français 4
B.2 Résumé consolidé public en anglais 6
C MÉMOIRE SCIENTIFIQUE 8
C.1 Résumé du mémoire 8
C.2 Enjeux et problématique, état de l'art 10
Approche scientifique et technique 11
C.3 Résultats obtenus 13
C.4 Exploitation des résultats 18
C.5 Discussion 18
C.6 Conclusions 19
C.7 Références 19
D LISTE DES LIVRABLES 22
E IMPACT DU PROJET 25
E.1 Indicateurs d'impact 25
E.2 Liste des publications et communications 26
E.3 Liste des éléments de valorisation 29
E.4 Bilan et suivi des personnels recrutés en CDD (hors stagiaires) 33
F ANNEXES 34
F.1 Calendrier prévisionnel 34
F.2 Analyse morphologique des ensembles residentiels en Ile-de-France 36
F.3 Analyse morphologique des ensembles residentiels dans la region de Los Angeles. Aperçu methodologique 38
F.4 Analyse morphologique et contextes locaux (Exemple d'analyses) 40
F.5 Catalogue des bases de données géoréférencées 41
F.6 Grille d'Entretiens 42
F.7 Liste des entretiens réalisés 45
Etats-Unis, Californie du Sud : 45
France, Île-de-France : 45

F.8 Supports d’Entretiens.....48
F.9 Exemple de valorisation grand public (presse).....49

A IDENTIFICATION

Acronyme du projet	IP4
Titre du projet	Interaction Privé-Public dans la production des espaces Périurbains
Coordinateur du projet (société/organisme)	CMRS UMR 8504 Géographie-Cités
Période du projet (date de début – date de fin)	22/10/2007 - 21/10/2010
Site web du projet, le cas échéant	Http://gated.parisgeo.cnrs.fr

Rédacteur de ce rapport	
Civilité, prénom, nom	M. Renaud Le Goix
Téléphone	01 40 46 40 01
Adresse électronique	rlegoix@univ-paris1.fr
Date de rédaction	29/11/10

Si différent du rédacteur, indiquer un contact pour le projet	
Civilité, prénom, nom	/
Téléphone	/
Adresse électronique	/

Liste des partenaires présents à la fin du projet (société/organisme et responsable scientifique)	Le projet est monopartenaire, puisqu'il a été porté par la seule UMR 8504 Géographie-cités (CNRS, Univ. Paris 1, Univ. Paris 7), mais il implique fortement 5 autres organismes : - IAU-IDF - ENSG - University of Cardiff (CPLAN) - IFU

Liste des participants au projet	Renaud Le Goix, MCF, Univ. Paris 1 Eric Charmes, MCF HDR, IFU Delphine Callen, ATER, Doctorante, Univ. Paris 1 Patricia Bordin, Ingénieur, COGIT / IGN / ENSG Céline Loudier-Malgouyres, Attachée, IAU-IDF Antoine Fleury, CR2, CNRS Chris Webster, PR, Univ. of Cardiff Floriane Dutel, Doctorante, Université Paris 1 Guilhain Averlant, IE, CNRS UMR 8504 Claire Gibierge, IE, CNRS UMR 8504 Alexandre Huet, IE, Université Paris 1 Régis Dugué, Géomaticien, IAU-IdF Antonin Gosset, Etudiant, M1, Paris 1 Isabelle Borgo, Etudiante M1, Paris 1 Sylvestre Duroudier, Etudiant, M1, Paris 1 Alexandre Tournès, Etudiant, M1, Paris 1 Matthieu Schwarz, Etudiant, Sc Po Paris Alexandre Laignel, Etudiant, M2, Paris 1

B RESUME CONSOLIDE PUBLIC

B.1 RESUME CONSOLIDE PUBLIC EN FRANÇAIS

IP4 - Interactions Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains

La production du périurbain : analyse internationale d'un processus complexe

La périurbanisation contribue-t-elle à inventer de nouveaux modèles de production de l'espace ? Le programme de recherche IP4 vise à expliciter la genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation ainsi que les forces qui les structurent.

Le paysage périurbain est modelé tant par les acteurs privés, qui contribuent à sa production (gestionnaires d'espaces commerciaux, promoteurs), que par les collectivités locales qui en définissent les usages (restriction de l'offre foncière, sélection sociale des résidants, éparpillement du front urbain). Une des conséquences actuelle étant la tendance à la disparition des espaces de droit public au profit d'un urbanisme privé, dont les lotissements résidentiels représentent la figure dominante.

Il s'agit donc de porter au travers de l'étude de deux grandes métropoles, Paris Île-de-France et Los Angeles, un double questionnement à la fois sur l'impact des effets de contexte et les interactions entre les acteurs privés et publics, dans la production de l'espace périurbain. Le projet a pour principale retombée d'accroître les interactions entre le champ de la recherche et celui de la planification opérationnelle, dans un partenariat Université - IAU-IDF.

Une approche croisant analyse quantitative et théorique de la production du périurbain résidentiel

L'analyse spatiale représente l'approche privilégiée afin de caractériser les transformations qui s'opèrent sur les franges périurbaines. Pour ce faire l'équipe de recherche composée de géographes et d'urbanistes-aménageurs a recouru à ses compétences techniques (analyse spatiale des réseaux routiers, traitements géo-statistiques, entretiens qualitatifs) mais également ouvert aux champs de l'économie et de la sociologie, au travers de la mobilisation d'un vaste réseau international de chercheurs et d'opérateurs (réseau international Private Urban Governance *http://www.gated-communities.de*).

D'une part, la théorie des acteurs et des systèmes a été mobilisée pour le dépouillement des enquêtes. D'autre part l'analyse des prix immobiliers permet de mesurer les effets de contextes locaux, liés de manière statique aux effets de rente de site et de situation, mais également de manière dynamique des évolutions locales du marché.

Dans cette optique, la construction de bases de données géo-référencées (SIG) sur les lotissements enquêtés a permis de croiser des données quantitatives sur l'environnement urbain et des connaissances qualitatives acquises sur le terrain. Les données ainsi collectées portent sur des terrains et des contextes juridiques, urbains et culturels différents (Californie, Île-de-France).

Résultats majeurs du projet

Si les acteurs sont multiples et opèrent à différents échelons et selon des stratégies qui leur sont propres, il apparaît que ce sont les différents échelons des pouvoirs publics qui déterminent les morphologies des ensembles résidentiels. En effet si l'enclavement résidentiel est avant tout perceptible de part sa morphologie viaire, produite par les opérateurs et les promoteurs immobilier, ce sont en définitif les acteurs locaux qui, au travers de leurs compétences décisionnelles en matière de gestion locales lui confèrent sa portée (enclavement, fermeture, rétrocession, rénovation).

Production scientifique
Outre les publications (articles et colloques) et éléments de valorisation (rapports, site internet, presse et TV), deux thèses sont en cours. Les bases de données créées sont pérennisées et seront rendues disponibles par le biais d'une interface cartographique en ligne en libre-accès (Mapserver) (http://gated.parisgeo.cnrs.fr).

Illustration
Légende : La production d'ensembles résidentiels enclavés dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (photographie aérienne, Le Goix, 2007)

Informations factuelles
Le projet ANR-07-JCJC-0081 CSD9 - IP4:Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains est un projet de recherche fondamentale et appliquée coordonné par Renaud LE GOIX, Maître de conférences à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Il associe le laboratoire UMR 8504 Géographie-cités et l'IAU-Ile-de-France, ainsi que des contributeurs de l'Université de Cardiff (Dept. CPLAN), l'ENSG, ainsi que l'IFU. Le projet a commencé en novembre 2007 et a duré 36 mois. Il a bénéficié d'une aide ANR de 79159 € pour un coût global de l'ordre de 114 000 €.

B.2 RESUME CONSOLIDE PUBLIC EN ANGLAIS

IP4 - Public-Private Interactions in the Production of Suburban areas

The production of suburban areas: an international analysis of complex processes

Does suburbanization yield to new models in the production of urban space ? The issue raised connects to the genesis of urban edges' areas, and of the underlying forces that structure them. Indeed, private actors contribute to the production of space (professional territorial management, real-estate developers...) ; local public authorities have key strategies (control on land-use, social selection of residents, urban sprawl or slow-growth policies) ; and publicly-owned and managed areas tend to disappear, yielding to a private urbanism in which planned-unit developments are key features.

By the means of a comparative study of Paris-Ile-de-France and Los Angeles metropolitan regions, the study aims at investigating both contextual effects and interactions between public and private actors, in producing suburban developments. The project also aims at reinforcing the interactions between academic research and planning, by the means of a partnership with the IAU-IDF.

A quantitative and theoretical approach

Spatial analysis has been heavily used to characterize the dynamics on the suburban edges. The team, composed by geographers and planners has relied on quantitative methodologies (spatial analysis of road networks, geostatistics) and qualitative interviews ; the fields of economy and sociology have also been covered by the means of interactions with the international research network Private Urban Governance (http://www.gated-communities.de).

On the one hand, theories of actors and systems have been mobilized to analyze the qualitative materials (interviews). On the other hand, the analysis of house prices have been instrumental in assessing the effects of local contexts, either because of the static effects of site and location rental ; but also dynamically, with an analysis of market local variations.

The implementation of spatial databases (GIS) covering a large sample of surveyed subdivisions and planned communities covers both quantitative information on urban environment and qualitative data acquired during field surveys. Data collected therefore cover two fields, very different in terms of legal, urban and cultural contexts.

Major results

Multiple actors operate at different levels, according to their own strategies. Nevertheless, the different levels of public bodies of governments are preeminent in shaping the morphologies of suburban developments. Indeed, if residential enclaves clearly derive from the street patterns morphologies, produced by subdividers and developers, the local actors highly contribute to shaping the significance of the phenomenon (isolation, enclosure and gating, dedication of streets, renewal) - by the means of their decisional capacity in terms of local management.

Scientific production

Besides regular publication output (papers and conferences) and other means of promotion (reports, websites, press and TV interviews), two doctorate thesis will result from the project. Databases created will be distributed by the means of a web-based open access GIS (Mapserver) (http://gated.parisgeo.cnrs.fr).

Illustration

The production of residential subdivisions in Marne-la-Vallée New Town (aerial photograph, Le Goix, 2007)

Factual informations

The project IP4: (ANR-07-JCJC-0081 CSD9) is a fundamental and applied research project coordinated par Renaud LE GOIX, Associate Prof., University Paris 1 Panthéon-Sorbonne. The consortium is structured by a partnership between the UMR 8504 Géographie-Cités and IAU-Ile-de-France, with other contributing partners : Cardiff University (Dept. CPLAN), ENSG (IGN) and IFU. The project started in 2007, for a total of 36 month. It has received 79159 € of direct funding by the ANR, for a total cost of 114 000 €.

C MEMOIRE SCIENTIFIQUE

Mémoire scientifique confidentiel : ~~oui~~ / non

C.1 RESUME DU MEMOIRE

La production du périurbain : analyse internationale d'un processus complexe
La périurbanisation contribue-t-elle à inventer de nouveaux modèles de production de l'espace ? Le programme de recherche IP4 vise à expliciter la genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation ainsi que les forces qui les structurent.
Le paysage périurbain est modelé tant par les acteurs privés, qui contribuent à sa production (gestionnaires d'espaces commerciaux, promoteurs), que par les collectivités locales qui en définissent les usages (restriction de l'offre foncière, sélection sociale des résidants, éparpillement du front urbain). Une des conséquences actuelle étant la tendance à la disparition des espaces de droit public au profit d'un urbanisme privé, dont les lotissements résidentiels représentent la figure dominante.
Il s'agit donc de porter au travers de l'étude de deux grandes métropoles, Paris Île-de-France et Los Angeles, un double questionnement à la fois sur l'impact des effets de contexte et les interactions entre les acteurs privés et publics, dans la production de l'espace périurbain. Le projet a pour principale retombée d'accroître les interactions entre le champ de la recherche et celui de la planification opérationnelle, dans un partenariat Université - IAU-IDF.

Une approche croisant analyse quantitative et théorique de la production du périurbain résidentiel
L'analyse spatiale représente l'approche privilégiée afin de caractériser les transformations qui s'opèrent sur les franges périurbaines. Pour ce faire l'équipe de recherche composée de géographes et d'urbanistes-aménageurs a recouru à ses compétences techniques (analyse spatiale des réseaux routiers, traitements géo-statistiques, entretiens qualitatifs) mais également ouvert aux champs de l'économie et de la sociologie, au travers de la mobilisation d'un vaste réseau international de chercheurs et d'opérateurs (réseau international Private Urban Governance *http://www.gated-communities.de*).
D'une part, la théorie des acteurs et des systèmes a été mobilisée pour le dépouillement des enquêtes. D'autre part l'analyse des prix immobiliers permet de mesurer les effets de contextes locaux, liés de manière statique aux effets de rente de site et de situation, mais également de manière dynamique des évolutions locales du marché.
Dans cette optique, la construction de bases de données géo-référencées (SIG) sur les lotissements enquêtés a permis de croiser des données quantitatives sur l'environnement urbain et des connaissances qualitatives acquises sur le terrain. Les données ainsi collectées portent sur des terrains et des contextes juridiques, urbains et culturels différents (Californie, Île-de-France).

Résultats majeurs du projet
Si les acteurs sont multiples et opèrent à différents échelons et selon des stratégies qui leur sont propres, il apparaît que ce sont les différents échelons des pouvoirs publics qui déterminent les morphologies des ensembles résidentiels. En effet si l'enclavement résidentiel est avant tout perceptible de part sa morphologie viaire, produite par les opérateurs et les promoteurs immobilier, ce sont en définitif les acteurs locaux qui, au travers de leurs compétences décisionnelles en matière de gestion locales lui confèrent sa portée (enclavement, fermeture, rétrocession, rénovation).

Production scientifique

Outre les publications (articles et colloques) et éléments de valorisation (rapports, site internet, presse et TV), deux thèses sont en cours. Les bases de données créées sont pérennisées et seront rendues disponibles par le biais d'une interface cartographique en ligne en libre-accès (Mapserver) (http://gated.parisgeo.cnrs.fr).

Informations factuelles

Le projet ANR-07-JCJC-0081 CSD9 - IP4:Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains est un projet de recherche fondamentale coordonné par LE GOIX Renaud. Il associe le laboratoire UMR 8504 Géographie-Cités et l'IAU-Ile-de-France, ainsi que des contributeurs de l'Université de Cardiff (Dept. CPLAN), l'ENSG, ainsi que l'IFU. Le projet a commencé en novembre 2007 et a duré 36 mois. Il a bénéficié d'une aide ANR de 79159 € pour un coût global de l'ordre de 114 000 €.

C.2 ENJEUX ET PROBLEMATIQUE, ETAT DE L'ART

Le projet IP4 porte sur les ensembles résidentiels pavillonnaires et lotissements[1]. Eléments saillants des paysages périurbains du fait de leur morphologie, de leur standardisation, de leur consommation d'espace et de leur contribution à l'étalement, ils focalisent un large spectre disciplinaire de recherches (sociologie, géographie, économie,…). Le contexte suburbain aux Etats-Unis a été largement étudié, notamment au travers des *Planned Unit Developments* (lotissements planifiés – systématiquement en copropriétés -) : les dispositifs fiscaux et juridiques ou les visions utopiques anti-urbaines qui chacun soutiennent leur diffusion (Jackson, 1985 ; McKenzie, 1994; Ghorra-Gobin, 1997). Les études sur leurs aspects morphologiques (Southworth Owens, 1993 ; Lang, 2007; Lang, 2006), débouchent sur un évaluation des externalités: allongement des distances domicile travail (Cervero 1989 ; Cervero, Kang Li 1998), coûts supplémentaires en matière d'urbanisation et privatisation des services publics (Davis, Nelson, Dueker, 1994).
Dans le contexte français, les travaux sont davantage orientés sur la nature sociale et spatiale de la ville desserrée dont l'habitat pavillonnaire et le lotissement constituent des figures archétypales. Les approches de la périurbanisation sont multiples : juridique et financier (Wattine, 1990), historique (Callais, 2003) et sociétale. Ce dernier point a été particulièrement développé au travers du prisme de l'individualisme, de formes de replis communautaire et des processus de ségrégation sociale (Donzelot, 1999 ; Donzelot, Mevel, 2001 ; Jaillet, 1999) et des caractéristiques socio-économiques des périurbains (Berger, 2004). La périurbanisation étant souvent analysée, de par son polycentrisme et sa fragmentation physique, comme un risque en terme de cohésion sociale dans les grandes métropoles dont les formes émergentes caractériseraient des modes de vies urbains fondés sur l'automobile et la reticularité (Burgel, 1989 ; Ascher, 1995 ; Dubois-Taine, Chalas, 1997). Trois directions de recherche sont alors privilégiées : d'une part celle de l'entre-soi et de la multiplication des enclaves sécurisées (Mardoré, 2004; Billard, 2005) ; d'autre part celle de la gouvernance – la dynamique d'enclavement reposant également sur l'échelon municipal (restriction de l'offre foncière, contrôle sur l'utilisation du sol) (Charmes, 2007); enfin celle des rapports entre la morphologie résidentielle et les paysages périurbains : la valorisation de la rente de site (Cavailhès et al., 2007).

La réflexion développée dans le projet IP4 vise à expliciter les interactions entre les acteurs, public comme privé, dans la production des morphologies périurbaines. L'occupation du sol étant un système produit par l'interpénétration d'espaces publics et d'espaces privés, gérés par des formes complexes de droit de propriété et de gestion. Elle résulte également de stratégies de localisation des agents économiques, fondées sur des avantages différentiels de localisation. Allen Scott (1980) souligne qu'une analyse critique de la production de l'espace de la ville capitaliste requiert une analyse du rôle des acteurs et des logiques institutionnelles, inspirée des théories de la régulation et du jeu des institutions et des acteurs. Cette approche des relations institutionnelles et les mécanismes de régulation offre un cadre théorique fécond en géographie (Chanteau, Du Tertre, Nieddu, Pecqueur, 2002). Il semble pertinent de mettre en relation les mécanismes de régulation (au niveau des institutions locales) et les modes de production de l'espace périurbain, en particulier dans les rapports qui se tissent entre les partenaires publics et les acteurs privés (Scott, 1980). Ainsi, nous nous sommes inscrits à la fois dans une théorie de l'acteur et dans une théorie du système. Notre approche combine la prise en compte des caractéristiques des acteurs (positions, ressources, etc.) et les logiques d'action qui les sous-tendent, par lesquelles l'acteur est d'une certaine façon mis en scène et contraint par le système d'activités dans lequel il s'inscrit, vis-à-vis duquel il se positionne et établit des stratégies. Dans la perspective développée par H. Amblart et al. (2005), il s'agit notamment de s'intéresser aux conditions de l'accord et au rôle des

[1] On emploie ici le terme générique de lotissements, mais cela recouvre à la fois des opérations de lotissements stricto sensu, mais aussi de l'habitat pavillonnaire groupé ou, dans le contexte français, des opérations inscrites en ZAC.

relations de pouvoir, en intégrant également le rôle des structures et des contextes. L'objectif étant de mieux comprendre l'objet urbain, en l'occurrence la forme périurbaine qu'est l'ensemble pavillonnaire, c'est sous l'angle de la production de l'espace (planification, aménagement, construction et gestion) qu'ont été envisagées ces approches, en mobilisant les apports d'H. Lefebvre (1970), et plus récemment, d'H. Gumuchian (2003), de B. Pecqueur (2007) ou encore de M. Lussault (2007). Certes les modes de production du logement ont été étudiés dans les années 1970, faisant une large place aux acteurs et aux contextes, aussi bien politiques qu'économiques (sur les promoteurs : Topalov, 1974 ; sur l'organisation générale de la production du logement : Lipietz, 1974). Mais depuis lors, cette approche a été relativement peu adoptée dans l'analyse des espaces périurbains. En particulier, les négociations informelles entre acteurs, même si elles sont bien connues des acteurs eux-mêmes et des professionnels de l'urbain, ont été peu étudiées empiriquement, encore moins théorisées et articulées à des questionnements plus généraux sur la production de l'urbain dans ses contextes à plusieurs échelles.

APPROCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Interroger les modes de production des espaces périurbains, a nécessité de porter une démarche de recherche sous deux angles. Tout d'abord, au travers du prisme de l'analyse spatiale afin d'en mesurer les contextes de production d'une part, les modalités de l'inscription sociale et spatiale d'autre part. Cette analyse à été portée tant à l'échelle régionale (Ile-de-France, Région de Los Angeles), qu'infra communale. Le deuxième angle d'étude a été orienté sur la production en elle même des produits immobiliers. On a donc interrogé les acteurs locaux afin de caractériser les stratégies locales de développement des collectivités, des propriétaires de biens, des promoteurs mais aussi de confirmer ou non leur prise de conscience de ces dynamiques, sur les deux terrains principaux de l'étude.
La méthodologie de recherche croisant approche quantitative et qualitative des processus de production de l'espace périurbain portait l'ambition d'aborder conjointement :

1. Les différents types de relations existant entre acteurs individuels et acteurs défendant leurs intérêts respectifs, collectivités territoriales et sociétés privées.
2. Le rôle du statut des acteurs (entreprises locales, nationales ou firmes multinationales de la construction résidentielle, collectivités locales, statut semi-public ou semi-privé comme les sociétés d'économie mixte…) dans la fixation de la nature des produits proposés, dans les négociations et relations de pouvoir qui font les jeux d'acteurs et donnent plus ou moins de poids à ces derniers.
3. Les processus d'émergence de nouveaux espaces périurbains et de leur reproduction, ainsi leurs conséquences et impacts systémiques (effets sur l'espace public, sur la ségrégation sociale, externalités).

Approche quantitative et statistique

En Ile-de-France, les bases de données ont été constituées à partir de données Insee, de la chambre des notaires (base BIEN), de données sur la production immobilière (GRECAM) et de données acquissent par photo-interprétation satellite. Dans la région de Los Angeles, les bases de données sur les lotissements (*subdivisions*) ont été produites à partir d'informations désagrégées portant sur les prix immobiliers publiés en ligne par la fédération d'agents immobiliers Realtor.com. Ces données recueillies ont fait l'objet d'un traitement par photo-interprétation (Google Earth) afin d'en définir les limites.
L'analyse des morphologies (réseaux viaires) des lotissements étudiés est un élément central du travail de production et d'harmonisation des données. En effet, il s'agissait de bien distinguer d'une part les grands lotissements aux formes complexes, et les ensembles enclavés de plus petite taille (boucles et impasses) dont les logiques de localisation, de production, et de valorisation ne sont pas de même niveau.
L'équipe a développé de manière itérative, en partenariat avec l'IAU-IdF et l'ENSG, une méthode croisant l'identification visuelle (photo-inteprétation) et les moyens d'automatisation (analyse des réseaux routiers internes aux lotissements – calculs d'indices de connectivité et construction d'une typologie) à partir des formes

élémentaires des réseaux viaires dans les ensembles résidentiels récents. La nature de l'enclavement est une donnée morphologique essentielle, sous forme de cul-de-sac, la boucle (Loop) et la raquette (Lollipop) (Figure 1). En effet, la plupart des lotissements combinent ces différents éléments, l'association la plus commune étant l'ensemble en « boucles et raquettes » (Southworth, Owens, 1993) [4][61][62][64]. Au terme de l'analyse, les morphologies type de l'enclavement produit par les ensembles résidentiels sont ainsi analysées : ensembles en impasses, ensembles en boucles, ensembles complexes en boucles, ensembles complexes en arbre hiérarchisé (cf. Annexes F.2 et F.3).

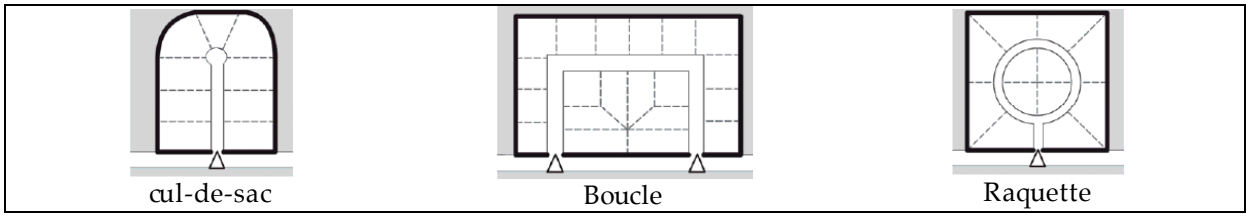


Figure 1. Morphologies élémentaires de la voirie dans les lotissements enclaves. Source : Gosset, 2007 ; Loudier-Malgouyres, 2007

Les bases de données géoréférencées rassemblent ainsi, selon des échantillons variables renseignés dans les métadonnées, des informations quantitatives sur l'environnement urbain des enclaves résidentielles (utilisation du sol dans le voisinage, cf. Annexe F.2), leurs localisations (distance aux services publics et aux aménités principales). Ces informations sont complétées par une abondante documentation photographique, ainsi que par de l'information qualitatives (modes de partenariats, entretiens auprès de municipalités et d'opérateurs d'aménagement, budgets et données fiscales, recueil de rapports et de « littérature grise » des opérateurs).

L'ensemble des données collectées a été confronté afin d'établir une analyse comparée sur les deux terrains de recherche, des jeux de variables ont été harmonisés afin de permettre des comparaisons selon les différents contextes, différentes échelles. La mise en œuvre de Systèmes d'Information Géographique (SIG) a représentée une étape indispensable au croisement des données, l'élaboration de traitement statistique poussé et de représentations cartographique.

Limites méthodologiques et difficultés rencontrées au cours du projet :
L'exploitation des bases de données a nécessité un important travail de validation sur le terrain. Celles produites en partenariat avec l'IAU-IdF (base des lotissements enclavés et/ou fermés) ont été visitées dans 53% des cas. Dans la région de Los Angeles, 618 lotissements ont été visités lors des deux campagnes de terrain (2010), validant ainsi 25% de l'échantillon retenu (2400 entités) dans la base de données, afin d'apprécier le taux d'erreur dans la collecte de données. Dans le cas de l'analyse du Grand Londres, la tenue de deux réunions de travail a permis de mettre en avant que la pauvreté des sources géoréférencées publiques (réseau viaire détaillé) et des informations immobilières obligeait à une redéfinition des méthodes d'acquisition des données. Au vu de l'avancé du projet, il est donc apparu préférable d'abandonner ce terrain de recherche. Par ailleurs, dans le cas des données notariales (base BIEN), un second géocodage à l'adresse a du être effectué par nos soins, le géocodage initial n'étant pas satisfaisant. La base du Grecam bien qu'exhaustive en terme de nombre d'opérations est également apparue incomplète sur certain points (localisation des ensembles). Enfin, l'accès à certaines bases de données a été difficile notamment dans le cas de la mise à jour des données Filocom.

Approche qualitative : analyse de terrain et entretiens auprès des acteurs locaux

L'approche quantitative a été complétée par la réalisation d'entretiens semi-directifs, enregistrés dans la mesure du possible, auprès de promoteurs privés, des autorités locales compétentes en matière d'urbanisme, d'agence d'urbanisme ou d'architectes, d'élus et d'association de propriétaires. Ces entretiens se sont déroulés aux Etats-Unis (Californie) et en France (Région Ile de France). Dans le cas des terrains en Île-de-France les communes ont été sectionnées, à partir des données GRECAM, en fonction du nombre d'opérations réalisées par chaque type de promoteurs (internationaux ou nationaux, locaux). Une sélection à été effectuée selon leur taille et leur localisation, pour refléter au mieux la diversité des communes en Ile-de-France. La méthodologie d'entretiens a été identique à Los Angeles, sur la base de la même grille d'entretiens, adaptée aux enjeux locaux (Liste et grille type d'entretiens en Annexe,)

Par ailleurs, la prise de clichés photographiques à été un élément déterminant dans la caractérisation des ensembles résidentiels : morphologie viaire, agencement et choix d'urbanisme et d'aménagement des espaces (théorie de l'espace défendable), types et usages des espace public et privé et les fronts de contact avec l'espace environnant. Ces photographies constituent une base de données à part entière qui pourra être mobilisée à des fins de valorisation et de diffusion des recherches, voire dans l'avenir sur un plan scientifique pour des comparaisons temporelles (évolution des ensemble pavillonnaires : maintien ou dégradation, entretien des espaces collectifs, etc. ou construction de nouveaux ensembles sur des terrains agricoles, etc.).

Limites méthodologiques et difficultés rencontrées au cours du projet

L'obtention d'informations sur les négociations a été le point le plus sensible auprès des acteurs locaux. En effet, elles qui ne sont souvent évoquées qu'à mots couverts ; difficultés à aborder le sujet avec les élus, d'où des entretiens menés essentiellement avec les agents municipaux ou des services de l'urbanisme ou d'aménagement (qui présentent de surcroît pour certains l'avantage d'être présents dans la commune depuis longtemps). Enfin, la rencontre avec les promoteurs immobiliers a été une difficulté importante et n'a été possible, à ce jour, qu'à quelques rares occasions. Une autre série d'entretiens est prévue afin de finaliser les résultats des enquêtes qualitatives dans le cadre de la thèse de Callen D., toujours en cours à la clôture du projet.

C.3 RESULTATS OBTENUS

Les effets de contexte dans la production des espaces résidentiels périurbains

Deux niveaux de contextes interagissant dans la production des lotissements périurbains ont été analysés conjointement, tout en relevant les aspects systémiques propres à la relation entre morphologie (type d'enclavement), logiques de production, et contexte socio-économique :

- D'une part, **les contextes locaux**, afin d'apprécier les niveaux d'imbrication des décisions, actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires du développement périurbain (acteurs publics, acteurs privés, syndicats d'agglomération nouvelle, investisseur foncier privé, lotisseur, etc.). On a d'une part insisté sur les logiques à long-terme (*path dependency*) dans les modalités morphologiques (enclavement et fermeture des ensembles résidentiels) en France et aux Etats-Unis [2] [3][12][13][2] ; et d'autre part mis en évidence les aspects propres aux villes nouvelles dans la nature des morphologies produites (plus grande diversité de morphologies viaires, plus grande densité, plus de mixité sociale à l'échelon municipal) [16][20] (cf. annexe F.4).

- D'autre part, **les contextes socio-économiques et immobiliers**, notamment dans leurs liens avec les choix morphologiques et fonctionnels des lotissements produits. Il

[2] Les numéros entre crochets font référence aux publications issues de ce programme ANR et listées en E.2 (liste des publications).

s'agit de développer les impacts systémiques des stratégies de production, qui construisent ou restreignent l'espace public, qui ce faisant sélectionnent socialement, et qui produisent des externalités.
Ainsi, l'exploitation croisée des bases de données notariales, des morphologies viaires et des entretiens de terrains, ont ainsi permis de révéler quatre éléments saillants dans la production des espaces périurbains francilien [6][7][8] :

- L'enclavement résidentiel représente un processus structurant les fronts de périurbanisation : près de 40% des surfaces consacrées à l'habitat individuel se composent d'ensemble à la morphologie enclavée (fermée ou enclavée).
- Toutefois, la fermeture des ensembles résidentiels reste à l'heure actuelle un phénomène épisodique en Île-de-France : 3% des logements individuels construits dans des opérations groupées entre 1992 et 2006 [6]. On constate néanmoins que les ensembles résidentiels fermés sont présents à l'échelle régionale et ne semblent pas être spécifique à certain territoire. Par ailleurs, il apparaît que pour la majorité il s'agit d'ensemble de petit taille, à forte densité et destiné au classe moyenne.
- Enfin, les logiques résidentielles des acquéreurs de biens enclavés ou fermés apparaissent complexes et s'inscrivent dans des projets résidentiels propres ; selon le type de lotissements, les origines géographiques des acquéreurs varient ; la morphologie est une partie intégrante du projet résidentiel, et le parisien sera plus enclin à acheter une maison dans un lotissement sécurisé et fermé des Yvelines, toutes choses égales par ailleurs (Figure 2). De même, la dénonciation d'une volonté de séparation de la société et de replis sur soi des propriétaires doit être nuancée et confrontée à la situation de tension du marché immobilier francilien. Les contraintes du marché, la visibilité et l'accessibilité de l'offre immobilière sont autant de facteurs qui interfèrent les stratégies résidentielles (IAU-IDF 2010).

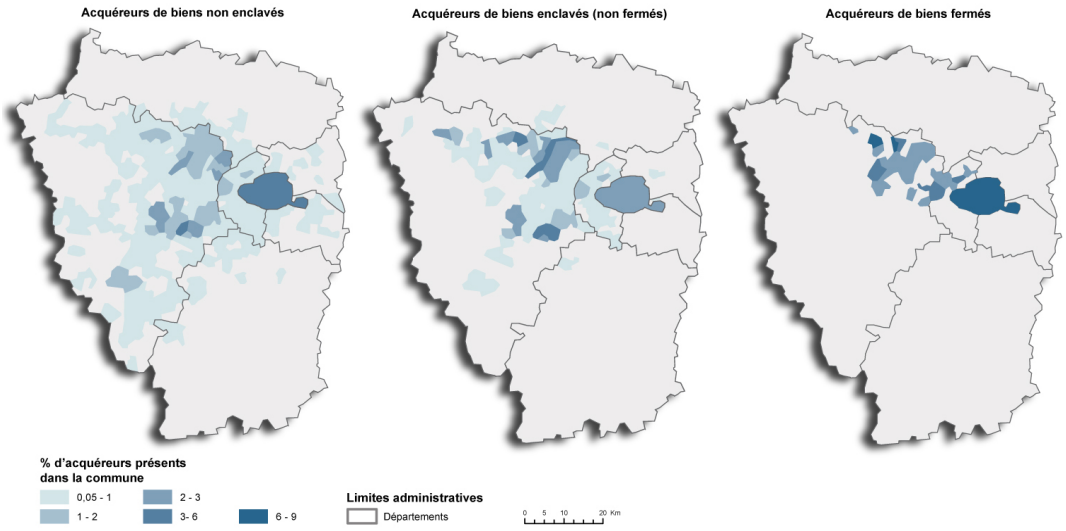


Figure 2. Les origines des acquéreurs dans les lotissements des Yvelines
(article en cours de rédaction, Le Goix, Huet, 2011).

Les prix immobiliers étant un bon indicateur de la valorisation (par exemple, sur la base de la typologie des morphologies de lotissements dans la région de Los Angeles, cf. Annexe F.3), les travaux ont par exemple porté sur une analyse des tendances à l'appréciation ou à la dépréciation des prix immobiliers (1980-2009), en démontrant la relation significative entre ces tendances et les types de morphologies produites (Figure 4 et Figure 3) [4]. Conjointement, nous avons aussi analysé les relations entre ces évolutions des prix et la fermeture (*gated community*) ou non fermeture des lotissements [1].

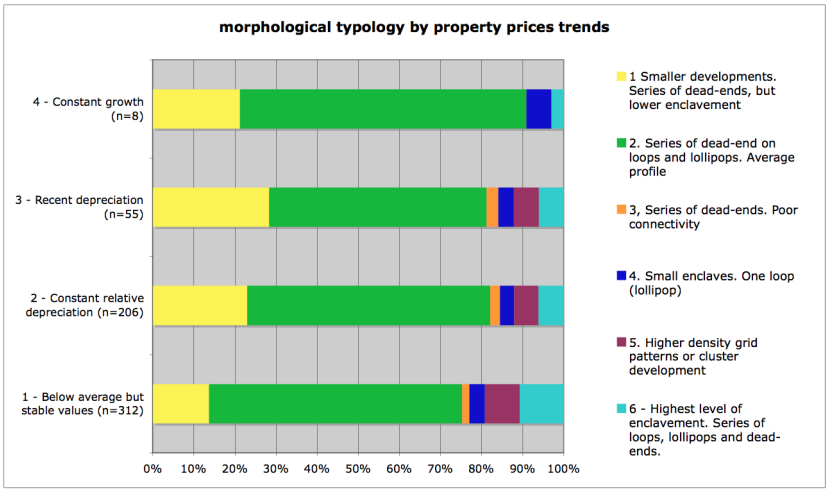


Figure 3. Relation entre la morphologie des lotissements et l'évolution des prix dans la région de Los Angeles

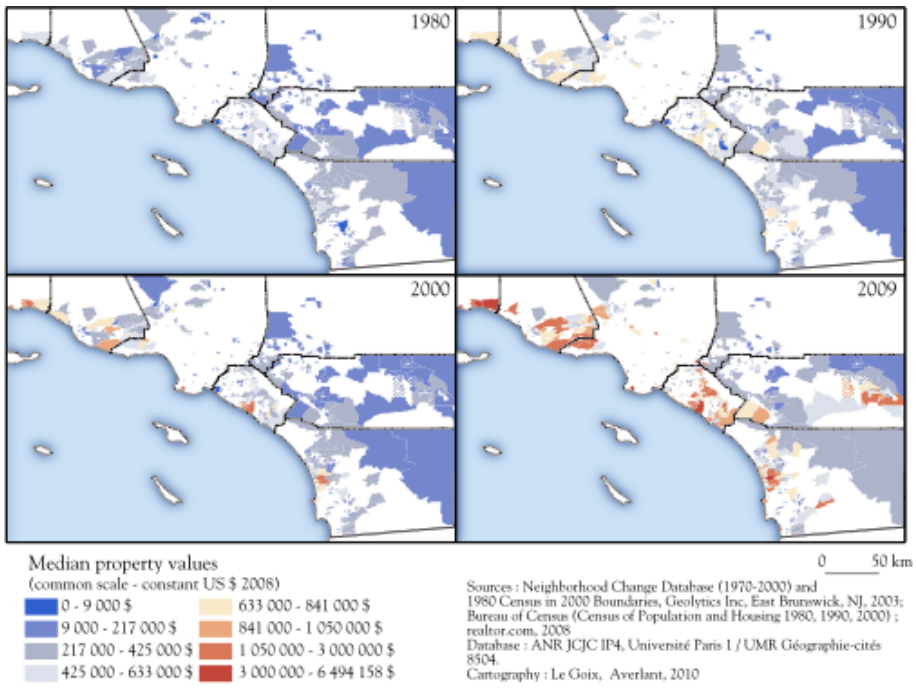


Figure 4. Evolutions 1980-2009 des prix immobiliers dans les lotissements enquêtés dans la région de Los Angeles

Acteurs et logiques de production au niveau local

L'analyse des combinaisons et partenariats public-privé dans la co-production des espaces résidentiels périurbains a nécessité d'étudier conjointement plusieurs dimensions: aspects théoriques de l'acteur et du système, interactions entre acteurs dans les contextes locaux (opérateurs privés, investisseurs, collectivités locales, etc.), configurations sociales locales [11].

L'objet de la thèse de Delphine Callen [en cours], dont les travaux s'intègrent totalement dans le cadre de ce programme, vise à déterminer s'il existe un modèle standardisé de lotissements résidentiels périurbains (inspirés par le Nouvel urbanisme), et de savoir par qui ces lotissements sont produits, en particulier par quels types de promoteurs (nationaux, locaux, ou internationaux), afin de mieux comprendre comment ces derniers interagissent avec les autres acteurs dans leurs stratégies de production des espaces

périurbains, notamment dans les processus de négociation d'un « pré-permis » entre les services d'urbanisme et les promoteurs, en amont des démarches officielles. Autant de choix et de stratégies qui déterminent fortement les morphologies périurbaines contemporaines [5][19][3], et qui s'articulent sur les dimensions de la division sociale de l'espace ; les promoteurs opérant des stratégies de tri et de ciblage de leur clientèle (Figure 5).

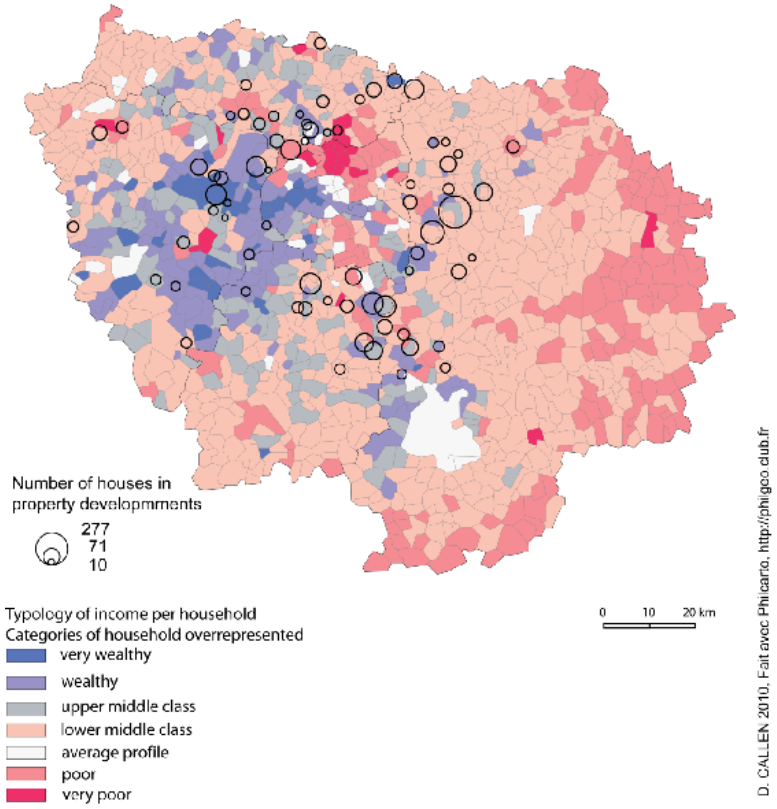


Figure 5. Ensembles résidentiels construits par Kaufman & Broad, entre 1999 et 2007 en Ile-de-France : une stratégie de ciblage socio-professionnelle.

Cette analyse repose enfin sur une phase d'entretiens menés en Ile-de-France et à Los Angeles au second semestre 2010. Deux grands axes se dégagent, qui seront développés dans les publications et éléments de valorisation postérieurs au financement ANR.

Le premier concerne l'aménagement et la construction des ensembles pavillonnaires :

- Identification des acteurs ayant l'initiative de la production des ensembles pavillonnaires (publics ou privés, même s'il faut noter l'imbrication des initiatives dans de nombreux cas) et des dispositifs juridiques utilisés. En Ile-de-France, il semble que la tendance actuelle aille vers le maintien et le renforcement des ZAC dans les plus grandes communes et la prééminence des « opérations groupées » dans les plus petites (où l'initiative privée peut primer mais où l'imbrication du public et du privé est souvent forte dans le choix de développer un nouvel ensemble pavillonnaire). En Californie, même si la structure privée du développement et de la promotion repose toujours sur la valorisation des grands domaines fonciers (*ranches*) sous la formes de vastes projets de lotissements planifiés (*master planned communities*), en association avec de grands promoteurs locaux ou internationaux (Kaufman & Broad étant un acteur commun et normalisant des deux terrains), les entretiens laissent entrevoir une montée en puissance de l'expertise

[3] FLEURY A. (2010) « Public/privé : la (re)distribution des rôles dans la production des espaces publics à Paris et à Berlin », Metropoles, n°8 [http://metropoles.revues.org].
FLEURY A. (2010 « Les contradictions d'un espace public produit dans la proximité », L'Espace politique, n°10, 2010/1 [http://espacepolitique.revues.org/index1560.html].

des gouvernements locaux dans l'encadrement de l'étalement urbain et dans les stratégies de planification. Cela prend deux chemins différents : soit des dispositifs de financement de la dette contractée par les promoteurs pour la construction des infrastructures (routes…) qui seront gérées par les associations de copropriétaires (*float bonds*, dans le comté d'Orange) - favorisant de facto la diffusion des lotissements privés et fermés ; soit à l'image de la coopération pionnière du comté de Los Angeles et de la municipalité de Santa Clarita (OVOV - One Valley - One Vision), dans le cadre d'un dispositif de négociation et d'expertise entre acteurs publics, face aux associations de résidents (plutôt sur la défensive quant aux nouveaux lotissements) et aux pressions pro-développement des propriétaires fonciers.

- Mise à jour des relations entre collectivités locales et promoteurs, et notamment de l'ampleur des négociations informelles en amont de la délivrance du permis de construire. En Ile-de-France, de ces tractations parfois longues peuvent émerger des « clauses non écrites » émanant de l'autorité publique (partage du coût des équipements, contraintes diverses sur les formes et les types de logements…). Encore plus en amont, des discussions ont lieu sur la constructibilité des terrains. Nous avons pu relever le rôle fondamental des contacts variés entre acteurs, des relations interpersonnelles et des expériences passées. D'autres relations entre acteurs ont été identifiées et caractérisées : 1/ élus et agents municipaux ; 2/ promoteurs et propriétaires de terrains (prospection en prévision d'achats et de constructions à venir) ; 3/ collectivités et services déconcentrés de l'Etat (avec un désengagement des DDE) ; 4/ collectivités et habitants, ces derniers pesant souvent considérablement sur le développement ou non de nouvelles constructions, sur le contenu des programmes de construction (associations de défense du cadre de vie)
En Californie, les modes de négociation sont très formalisés, comme l'explique le représentant du département « communautés planifiés » du comté d'Orange, et passe par la rédaction d'un cahier des charges commun au comté et à la municipalité - *development agreement* -, qui outre les questions d'urbanisme règle également les conditions de rétrocession ou de dispositifs de fiscalité spécifique. On observe de plus un changement de paradigme : Le comté de Los Angeles, notamment, est entré dans une phase où il privilégie les actions de densification, de remplissage des interstices par des opérations de plus petites tailles, en essayant d'avoir une interaction maximale avec les collectivités locales (municipalités) en vue d'une meilleure régulation de l'étalement urbain. Cette phase s'articule sur une réponse des collectivités locales à l'injonction posée par l'Etat de Californie en termes de réduction des émissions des gaz à effet de serre par les véhicules (Assembly Bill 32 de 2006) ; le Senate Bill 375 impose en effet une régulation nouvelle de l'étalement urbain, dont les effets commencent à se lire dans la forme de nouveaux lotissements produits, plus denses, plus compact, mais aussi - paradoxalement - moins enclavés, à l'image de la construction de Ladera Ranch, dans le Sud du comté d'Orange. Ces éléments entre en interactions - et en contadiction - avec les doctrines de croissance publiées par le SCAG (Southern California Association of Governments), instance stratégique de gouvernance métropolitaine.

<u>Le second axe renvoyant à la gestion de l'existant</u> (et indirectement aux modes de production mis en œuvre par le passé) :
- Mise à jour des négociations mais aussi de conflits entre acteurs : 1/ collectivités publiques et promoteurs ne respectant pas leurs engagements ; 2/ collectivités publiques et ASL : négociations sur la prise en charge de travaux d'entretien ou de gestion d'espaces non rétrocédés, ou bien la rétrocession des espaces collectifs ; 3/ plus généralement, relations entre élus et habitants, conduisant les premiers à intervenir dans certains ensembles pavillonnaires, y compris dans ceux où les espaces collectifs n'ont pas un statut public.

- Identification des principaux problèmes intervenant dans les ensembles pavillonnaires. Ce sont les espaces collectifs et les réseaux (évacuation des eaux usées notamment) qui sont le plus souvent mis en cause : flou sur le statut des espaces collectifs, absence de

gestion et d'entretien des espaces collectifs dégradés, manque d'équipements collectifs, etc.

- Identification des stratégies mises en œuvre (ou pas) par les pouvoirs publics face à ces problèmes. De nombreuses communes optent pour la prise en charge de la gestion et de l'entretien des espaces collectifs, quel que soit le statut. Si certaines communes s'en tiennent à ces solutions, d'autres cherchent à éviter que ces problèmes ne se reproduisent en négociant avec les promoteurs, en amont, une rétrocession automatique des espaces collectifs. Ce type de rétrocession semble se produire de plus en plus fréquemment en Californie, marquant un effet de rupture avec l'importance des lotissements privés, mais cette dynamique n'affecte pas les lotissements les plus favorisés, et doit encore être prolongée dans de futurs travaux.

En France, nous avons pu constater d'importantes variations selon les situations locales. La taille des communes apparaît comme le principal facteur : on trouve des communes qui ont les moyens de développer une véritable politique et capables de peser dans les négociations avec les promoteurs ; et d'autres qui prennent leurs décisions au coup par coup, faute de moyens humains et techniques, et où le maire apparaît comme le principal décideur. Le développement de l'intercommunalité permet cependant de modifier cet état de fait en faisant passer une partie des compétences à un échelon supérieur et pour un territoire plus étendu. D'autres facteurs entrent en ligne de compte à côté de cette question de taille : la personnalité du maire, la couleur politique de la municipalité, la situation du marché immobilier local notamment. Il faut noter enfin la forte spécificité des communes des villes nouvelles, avec un acteur supplémentaire, l'établissement public d'aménagement, et où certaines communes peuvent être dépossédées de leur capacité de décision.

C.4 EXPLOITATION DES RESULTATS

Outre les publications et éléments de valorisation (rapports, site internet, presse et TV), deux thèses sont en cours, exploitant les données produites pour le contrat. Delphine Callen est sur le point de soutenir dans le courant 2011 ; Floriane Dutel a débuté depuis un an une thèse sur l'homogénéité sociale au niveau des lotissements et au niveau des collectivités locales, exploitant les données produites.
Les bases de données créées sont pérennisées, et seront rendues disponibles d'une part par le biais d'une interface cartographique en ligne en libre-accès (Mapserver) (http://gated.parisgeo.cnrs.fr) - courant février 2011; d'autre part à l'UMR Géographie-cités, qui développe une réflexion sur la pérennisation des données produites. L'IAU-IdF de son côté prend en charge le stockage à long terme des bases de données qu'il a produites, selon ses procédures propres.

C.5 DISCUSSION

Le projet et l'engagement des crédits se sont déroulés selon des calendriers globalement conformes aux prévisions, y compris l'acquisition des données et les réalisations techniques (serveur cartographique) ; les enquêtes de terrain ont été réalisées plus tardivement que prévu initialement (indisponibilité des enseignants-chercheurs concernés), et leur valorisation ne débutera qu'à l'issue du financement, en 2011. Les objectifs scientifiques et méthodologiques ont été atteints, à l'exception du terrain de Londres qui a été abandonné pour des raisons développées dans le rapport intermédiaire. L'acquisition éventuelle de bases de données géoréférencées n'était pas envisageable dans le cadre des financements du projet. Les travaux engagés en collaboration avec l'université de Cardiff nous ont convaincu de la nécessité de réorienter l'étude sur Paris et Los Angeles, essentiellement en raison de l'absence de données géoréférencées

utilisables et comparables avec celles dont nous disposions par ailleurs[4]. La stratégie de valorisation s'est articulée sur les grande échéances du Colloque de Santiago du réseau de recherche international Private Urban Governance (http://www.gated-communities.de), à mi-parcours, puis les participations à des conférences internationales (AAG, colloque sur la gouvernance urbaine de Rouen), des journées d'études (dans le cadre du Pôle ville de Marne-la-Vallée) ou des séminaires (GIS périurbain, séminaires internes du programme ANR).
Au final, ce programme IP4 débouche sur des partenariats extérieurs, avec Queens College, mais aussi sur un workpackage intégré à la demande de financement du laboratoire d'excellence (Labex) « DynamiTe » dans le cadre du 1er AAP *Investissements d'Avenirs (*WP14 « Production des territoires ordinaires dans les métropoles»). Enfin, un projet est actuellement développé dans le cadre du PUF « Water, Environment and Urban Development ; US and EU » avec l'Université d'Arizona à Tucson et le CNRS (UMI 3157), portant sur la gouvernance de l'eau et les *master planned communities* (lotissements planifiés).

C.6 CONCLUSIONS

Au terme du projet IP4 « ***Interaction Privé-Public dans la Production des espaces Périurbains*** **»**, la problématique sur la genèse des espaces périurbains et de leurs impacts sociaux et spatiaux est toujours au cœur des réflexions au sein du champ de la recherche scientifique (6th International Private Urban Governance & Gated Communities Conference – Istanbul), des instances institutionnelles (rapport de l'IAU-IDF sur L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel) et de société (Article du journal *Le Monde* en date du 27 décembre 2010).

Le projet s'est inscrit dès son origine au sein des réflexions universitaires internationales sur la genèse des fronts de périurbanisation et leurs modes de production. Dans le cadre du programme IP4, la mobilisation de chercheurs et opérateurs universitaire à l'échelle internationale - par le biais notamment des participations et de l'organisation de sessions à des colloques internationaux - a permis de dégager une véritable synergie d'échanges méthodologiques et la gestion d'une passerelle française du groupe de recherche international Private Urban Governance and gated communities (http://www.gated-communities.de et http://gated.parisgeo.cnrs.fr).

C.7 REFERENCES

AMBLARD H., BERNOUX P., HERREROS G., LIVIAN Y.-F. (2005), Les nouvelles approches sociologiques des organisations, Paris, Seuil, 296 p.
ASCHER F. (1995). *Métapolis, ou l'avenir des villes*. Paris: Odile Jacob, 346 p.
BECKOUCHE P., VIRE E. (1998). « La recomposition du centre économique parisien » in Données Urbaines, tome 2. Paris: Economica / Anthropos.
BERGER M. (2004). « Les périurbains de Paris. Paris: CNRS Editions, 318 p.
BILLARD G., CHEVALIER J., MADORE F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes (coll. Géographie sociale), 230 p.
CHARMES E. (2007). «Les péri-urbains sont-ils anti-urbains ? Les effets de la fragmentation communale». *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 102, 7-18.

[4] Une étude des sources disponibles sur Londres sur la base du protocole établi (identification de biens immobiliers en lotissements et identification des lotissements par les réseaux viaires) a montré que la pauvreté des sources géoréférencées publiques (réseau viaire détaillé) et des informations immobilières harmonisées telles qu'on en dispose pour les terrains français et étatsuniens, rendait impossible l'implémentation des méthodes d'acquisition des données.

MADORE F. (2004). «Géographie et modalités de la fermeture des espaces résidentiels en France». *L'Information Géographique*, n° 2-2004, 155-172.
BORDREUIL J.-S. (2000). « La ville desserrée ». in La ville et l'urbain. L'état des savoirs. Paris: Editions La Découverte. 169-180.
BOYER R., SAILLARD Y. (2002). *Théorie de la régulation : l'état des savoirs*. Paris: La Découverte, 588 p.
BURGEL G. (1989). *La ville fragmentée : le lotissement d'hier et d'aujourd'hui*. Nanterre: Laboratoire de géographie urbaine (coll. Villes en parallèle), 264 p.
BRUN J. (1994). « Essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine ». in La ségrégation dans la ville. BRUN J. et RHEIN C., Eds. Paris: L'Harmattan. 21-57.
CALLAIS C. (2003). « Entre intérêt général et intérêts particuliers: La fabrication de la ville par lotissements. Aspects morphologiques : l'exemple de Bordeaux». Regards sociologiques, vol. 25-26, n° 2000.
CASTELLS M., HALL P. (1994). Technopoles of the world : the making of twenty-first-century industrial complexes. London & New York: Routledge, 275 p.
CERVERO R. (1989). *America's Surburban Centres : the Land Use Transportation Links*. London: Unwin-Hyman.
CERVERO R., KANG-LI W. (1998). "Sub-centring and Commuting: Evidence from the San Francisco Bay Area, 1980-90". Urban Studies, vol. 35, n° 7, 1059-1076.
CHANTEAU J.-P., DU TERTRE C., NIEDDU M., PECQUEUR B. (2002). «Théorie de la régulation, secteurs et territoires : quels enjeux de recherche ?». *Géographie, Economie, Société*, n° 4, pp. 123-129.
DAVIS J. S., NELSON A. C., DUEKER K. J. (1994). "The New 'Burbs: the Exurbs and their Implications for Planning Policy". Journal of American Planning Association, vol. 60, n° 1, 45-59.
DIDIER S. (2000). Une île dans la ville ? Invention, négociation et mise en pratique du modèle de ville disney à Anahein (Californie), 1950-2000. Thèse de Doctorat de Géographie. Paris: Université Paris 1. 422p.
DONZELOT J. (1999). « La nouvelle question urbaine». Esprit, n° 258, 87-114.
DONZELOT J., MEVEL C. (2001). « La politique de la ville. Une comparaison entre les USA et la France. Mixité sociale et développement communautaire. Paris: Centre de Prospective et de Veille Scientifique (DRAST). PUCA.
DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (1997). *La ville émergente*. La Tour d'Aigues: Editions de l'Aube (Coll. Monde en cours. Société), 285 p.
FOLDVARY F. (1994). Public *Goods and Private Communities: the Market Provision of Social Services*. Aldershot: Edward Elgar, 264 p.
GARREAU J. (1991). *Edge City : Life on the New Frontier*. New York: Doubleday, 548 p.
GORDON P., WONG H. L. (1993). « Beyond Polycentricity: The Dispersed Metropolis, Los Angeles, 1970-1990». Journal of American Planning Association, vol. 62, n° 3, 289-295.
GOTTMANN J. (1962). « Mégalopolis, région-laboratoire de l'urbanisation moderne ». Les Cahiers de la République, vol. 7è année, n° 46, [Rééd. : Villes et civilisation urbaine XVIIIe-XXe siècle, sous la direction de Roncayolo M. et Paquot T., 1992. Paris. Larousse, 1587-1592.].
GHORRA-GOBIN C. (1997). *Los Angeles : le mythe américain inachevé*. Paris: CNRS Editions, 195 p.
GUMUCHIAN H., GRASSET E., LAJARGE R, ROUX E. (2003), Les acteurs, ces oubliés du territoire, Paris, Economica.
GUMUCHIAN H., PECQUEUR B. (2007), La ressource territoriale, Paris, Economica.
HALBERT L. (2004). *Desserrement, densité, polycentrisme et transformation économique des aires métropolitaines*. UFR de Géographie. Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. 342 p.
JACKSON K. T. (1985). *Crabgrass Frontier; The Suburbanization of the United States*. Oxford: Oxford University Press, 396 p.
LANG R., LEFURGY J. B. (2007). *Boomburbs : the rise of America's accidental cities*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press, xiii, 212 p., [212] p. of plates.
LANG R., LEFURGY J. B., NELSON A. C. (2006). «The Six Suburban Eras of the United States. Research Note». *Opolis: An International Journal of Suburban and Metropolitan Studies*, vol. 2, n° 1, Article 5.
LEFEBVRE H. (1974), La Production de l'espace, Paris, Anthropos.

LIPIETZ A. (1974), Le tribut foncier urbain, Paris, F. Maspero
LUSSAULT M. (2007), L'Homme spatial. La construction sociale de l'espace humain, Paris, Seuil.
LIPIETZ A. (1974). *Le tribu foncier urbain : circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*. Paris: Maspero (Documents et recherches d'économie et socialisme, 6), 290 p.
MASSEY D. S., DENTON N. A. (1993). *American apartheid: segregation and the making of the underclass*. Cambridge, Mass.: Harvard University Press, 292 p..
MCKENZIE E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.); London: Yale University Press, 237 p.
RONCAYOLO M. (1990). *La ville et ses territoires*. Paris: Folio (coll. Essais), 274 p.
SCOTT A. J. (1980). *The urban land nexus and the State*. London: Pion, 256 p.
SCOTT A. J. (1988). « Metropolis : from the division of labor to urban form. Berkeley: University of California Press, 260 p.
SCOTT A. J., SOJA E. W. (1996). "The city : Los Angeles and urban theory at the end of the twentieth century". Berkeley: University of California Press, 1-21.
TOPALOV C. (1974) Les Promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Paris, La Haye, Mouton, 1974, 413 p.,
WATTINE D. (1990). « Participation financière des lotisseurs». Etudes Foncières, n° 48 (septembre), pp. 32-34.

D LISTE DES LIVRABLES

NB : Le projet ne mentionnait pas de livrable dans le dossier initial
Néanmoins, par commodité en vue du rapport intermédiaire et du rapport final, nous avons décomposé les tâches et actions en livrables.

Date de livraison	**N°**	**Titre**	**Nature** (rapport, logiciel, prototype, données, …)	**Partenaires** (souligner le responsable)	**Commentaires**
A. Protocole de données					
Livré le 10/06/O8	A1	Définition des données et des variables	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	
Livré le 10/06/O8	A2	Test du protocole d'acquisition de données terrain (Île-de-France)	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	
Livré le 10/06/O8	A3	Mise en service du SIG en ligne (prototype)	Logiciel et serveur	CNRS UMR Géographie-Cités	Mise en ligne et accès public au S1 2010
Livré en juillet 2010	A4	Implémentation des données quantitatives et qualitatives (entretiens) issues des autres terrains	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	Débuté au S1 2009
B. Terrains et mission					
Réalisé au 1er semestre 2010	B3	Los Angeles	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	
Réalisés en 2009 et 2010. Les entretiens se poursuivent dans le cadre des travaux de thèse de D. Callen	B1	Île-de-France	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	Les bases de données et les enquêtes de terrains ont débuté en 2007 et ont été conduites sur toute la durée du contrat
Débuté au 2ème semestre 2008 puis projet Abandonné au S1 2010	B2	Londres	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	- Démarrage de la collecte des données fin 2008) -Réunions de travail à Paris (17–18/02/2009) : mise en évidence des difficultés méthodologiques
C. Base de données					
01/01/06	C1	Base de données sur les lotissements fermés et sécurisés à Los Angeles (2003)	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	Base de données préalable au programme IP4
01/01/2006	C2	Recensement des ensembles résidentiels individuels enclavés en Ile-de-France	Données	IAU-IDF	Base de données préalable au programme IP4
01/01/06	C4	Programmes AML de traitement automatisé de la morphologie viaire	Programmes	IAU IDF	
01/01/2008	C4	Analyse immobilières des ensembles résidentiels individuels fermés en Ile-de-France (source Grecam)	Données	IAU-IDF	Implémentation et valorisation de la base de données antérieures (C2)
01/10/2009	C5	Géo-localisation des données immobilières des biens vendus entre 1996 et 2006 dans les Yvelines (source base Bien et	Données	UMR Géographie-Cités	

Date de livraison	N°	Titre	Nature (rapport, logiciel, prototype, données, …)	Partenaires (souligner le responsable)	Commentaires
		Filocom)			
01/02/10	C6	Base de données des prix immobiliers à Los Angeles dans les lotissements planifiés 2008-2010.	Programme et Données	UMR Géographie-Cités	
01/05/10	C7	Base de données des lotissements planifiés à Los Angeles (2010), croisant les morphologies viaires (types d'enclavement), les informations sur la fermeture des informations sur le bâti, les prix immobiliers, et les modes d'utilisation du sol dans le voisinage.	Données	UMR Géographie-Cités	
A partir du 2ème semestre 2011	C8	Base de données sur les ensembles résidentiels individuels produits par les promoteurs internationaux en Ile-de-France (source GRECAM et base BIEN)	Données	UMR Géographie-Cités	Base de données sous embargo, disponible à partir de la publication de la thèse de CALLEN D.
D. Analyses des données					
Livré 01/2008	D1	Analyses morphologiques IDF	Rapports / Publications / Communications	CNRS UMR Géographie-Cités	Premiers articles livrés en mars 2009
Livré 04/2010	D2	Analyses morphologiques Los Angeles	Rapports / Publications / Communications	CNRS UMR Géographie-Cités	Premières communications livrées en avril 2010
En cours	D3	Analyse socio-économique	Rapports / Publications / Communications	CNRS UMR Géographie-Cités	Premières communications livrées en mars 2009
E. SIG en Ligne et Webserver					
Livré S1 2008	E1	Cahier des charges et options techniques	Rapports	CNRS UMR Géographie-Cités	
Livré 31/07/08	E2	Réalisation du prototype du serveur cartographique	Logiciel/ Données/ 2 Rapports/	CNRS UMR Géographie-Cités	
Livré Juin 2008	E3	Mise en ligne du serveur Web : http://gated.parisgeo.cnrs.fr	Serveur	CNRS UMR Géographie-Cités	
Livrée : 01/02/2011	E4	Mise en ligne publique de l'application cartographique	Données/ Serveur	CNRS UMR Géographie-Cités	
Livré février 2011	E5	Enrichissement avec les données collectées	Données	CNRS UMR Géographie-Cités	
F. Workshop et colloques (organisation)					
5 au 8 Juin 2007	F1	International Conference "Private Urban Governance and Gated Communities. IAU IDF - Paris	Workshop/ Séminaire	IAU-IDF	
20 et 21 mars 2009	F2	GIS Logement - Habitat	Workshop/ Séminaire ouvert	CNRS UMR Géographie-Cités	
Organisée du 30/03 au 04/04/2009	F3	5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities. Université du Chili, Santiago du Chili.	Organisation d'une session / Workshop ouvert	CNRS UMR Géographie-Cités	
Prévu au 1er semestre 2010 puis abandonné	F4	Workshop Londres	Workshop/ Séminaire	CNRS UMR Géographie-Cités	

Date de livraison	N°	Titre	Nature (rapport, logiciel, prototype, données, …)	Partenaires (souligner le responsable)	Commentaires
Organisée du 14 au 18 avril 2010	F5	Association of American Geographers Annual Meeting - Washington DC	Participation à une session	CNRS UMR Géographie-Cités	
Organisé le 29 juin 2010	F6	Séminaire de restitution du programme IP4 à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAU-IDF)	Workshop/ Séminaire ouvert	IAU-IDF	
Prévue du 12/04 au 16/04/2011	F7	Association of American Geographers Annual Meeting - Washington DC	Participation à une session	CNRS UMR Géographie-Cités	
Prévue du 5-8 juillet 2011	F8	Housing and Cities: Changing Social and Spatial Boundaries		CNRS UMR Géographie-Cités	
Prévue du 8/09 au 11/09/2011	F9	6th International Conference on Private Urban Governance Istanbul-Turquie	Organisation d'une session	CNRS UMR Géographie-Cités	
G. Bibliographie et veille scientifique					
Livrée au 2ème semestre 2009	G1	Régulation foncière du résidentiel dans le PU	Articles	CNRS UMR Géographie-Cités	Réalisé dans le cadre du mémoire d'habilitation à la recherche de CHARMES E.
En cours	G2	Institutions, régulation, négociations face aux enjeux du développement résidentiel et de la promotion immobilière privée internationale.	Thèse	CNRS UMR Géographie-Cités	Thèse de CALLEN D., soutenance prévue en 2011
Livré en mars 2009	G3	Réseaux viaires dans le périurbain	Communication	CNRS UMR Géographie-Cités	LE GOIX R., LOUDIER-MALGOUYRES
Livré en mai 2009	G4	Acteurs et théories des organisations	Communication	CNRS UMR Géographie-Cités	FLEURY A., CHARMES E.
En cours	G5	Espaces publics dans le périurbain	Rapport	CNRS UMR Géographie-Cités	FLEURY A.
H. Publications et valorisations					
	H1	Voir liste publications		CNRS UMR Géographie-Cités	

E IMPACT DU PROJET

E.1 INDICATEURS D'IMPACT

Nombre de publications et de communications (à détailler en E.2)

		Publications monopartenaires
International	**Revues à comité de lecture**	3 publiées ou acceptées 1 en cours (corrections)
	Ouvrages ou chapitres d'ouvrage	1 publié ou accepté
	Communications (conférence)	10 réalisées 3 prévues
France	**Revues à comité de lecture**	1 publié ou accepté
	Ouvrages ou chapitres d'ouvrage	4 publiés ou acceptés
	Communications (conférence)	5 réalisées
Actions de diffusion	**Articles vulgarisation**	
	Conférences vulgarisation	1 réalisée
	Autres	

Autres valorisations scientifiques (à détailler en E.3)

	Nombre, années et commentaires (valorisations avérées ou probables)
Brevets internationaux obtenus	N/A
Brevets internationaux en cours d'obtention	N/A
Brevets nationaux obtenus	N/A
Brevets nationaux en cours d'obtention	N/A
Licences d'exploitation (obtention / cession)	1 Licence Creative Commons pour BD en ligne
Créations d'entreprises ou essaimage	N/A
Nouveaux projets collaboratifs	- Participation au Laboratoire d'Excellence DynamiTe (Dynamiques Territoriales et Spatiales), - Participation active au GIS Logement – Habitat, - Contrat NIH avec CUNY, Université du Queens (New York) ;
Colloques scientifiques	Organisation et participation à plusieurs panels à colloques (Workshop)
Autres (préciser)	- 7 Bases de données, - 1 SIG en ligne open access, - 4 Rapports internes, - Synergies et valorisation méthodologique : réalisation de planches sur la suburb pour l'Atlas de New-York (édition Autrement) à partir de la méthodologie du programme IP4, **Valorisation, volet enseignement:** - 3 Mémoires de recherche de première année de Master de Géographie (spécialité Carthagéo et Urbanisme),

	- 3 Rapports de stage (M1) ; - Atelier sur les « Territoires et Actions Publiques », M2 Géoprisme, Université Paris 1

E.2 LISTE DES PUBLICATIONS ET COMMUNICATIONS

2011 (en cours de préparation)

Articles dans des revues à comité de lecture internationaux

[1] LE GOIX R., VESSELINOV E. (2010/2011) « Gated Communities and House Prices: Suburban Change in Southern California, 1980–2008 », International Journal of Urban and Regional Research, en cours [1ère soumission 12/2009, correction et 2de soumission 12/09/2010, demandes de corrections reçues 12/2010]. [http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00519725/fr/][5]

2010

Articles dans des revues à comité de lecture internationaux

[2] CHARMES E. (2010). «Cul-de-sacs, Superblocks and Environmental Areas as Supports of Residential Territorialization». *Journal of Urban Design*, vol. 15, n° 3, 357-374.

Chapitres d'ouvrages internationaux

[3] LE GOIX R., CALLEN D. (2010). "Production and social sustainability of private enclaves in suburban landscapes. Local contexts and path dependency in French and US long-term emergence of gated communities and private streets". Chapter 6 in *Gated Communities: Social sustainability in contemporary and historical gated Developments*. BAGAEEN S., UDUKU O.. Eds. London, UK: Earthscan. 93-114. [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422977/fr/]

Communications (conférences) internationales

[4] LE GOIX R., (2010). "Burbs and master planned communities: socio-economic contexts and morphologies of privatism on the urban edge". Association of American Geographers Annual Meeting - Washington DC, 14-18 avril 2010.

[5] CALLEN D., (2010). "The production of suburban residential developments in the urban region of Paris: international vs. local production strategies". Association of American Geographers Annual Meeting - Washington DC, 14-18 avril 2010.

Chapitres d'ouvrages nationaux

[6] LOUDIER-MALGOUYRES C. (2010). *L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel, première approche à partir des aspects morphologiques en Île-de-France*. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, octobre 2010, 106 p. [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00543683/fr/]

[7] LOUDIER-MALGOUYRES C., VALLET B. (2010). « L'influence de la sécurité sur la conception urbaine », Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, n°155, "Les villes face à l'insécurité", pp. 25-28 [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00543844/fr/].

[8] LE GOIX R. (2010). « Les effets de contexte dans la production des lotissements fermés ». Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, n° 155,

[5] Articles produit dans le cadre du programme de recherche porté par le U.S. NICHD (« Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities ») et basé sur les données et la méthodologie de recherche issues du programme IP4.

Les villes face à l'insécurité, 73-76. [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00525346/fr/]

Communications (conférences) nationales

[9] CALLEN D., (2010). « La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Ile de France : des modèles standardisés ? ». Les premières journées du Pôle Ville de l'Université Paris-Est : "Ville, Transport, Territoire, Quoi de neuf ?", Champs-sur-Marne, 20-22 janvier 2010. [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00553582/fr/].

[10] LE GOIX R., (2010). « Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains ». Les premières journées du Pôle Ville de l'Université Paris-Est : "Ville, Transport, Territoire, Quoi de neuf ?", Champs-sur-Marne, 20-22 janvier 2010. [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00551923/fr/]

2009

Articles publiés dans des revues à comité de lecture (internationaux)

[11] CHARMES E. (2009). "On the Residential `Clubbisation' of French Periurban Municipalities". Urban Studies, vol. 46, n° 1, 189-212.

Chapitres d'ouvrages (nationaux)

[12] CHARMES E. (2009). « L'explosion périurbaine ». Études foncière, avril 2009, n°138, pp. 25-36

Communications (conférences) internationales

[13] CALLEN D. (2009). *Suburban Residential Developments: an International Model of Production?* 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities). University of Chile, Santiago, Chile. March 30th - April 2nd 2009. CD ROM[13].

[14] CHARMES E. (2009), "Blame the planner, not only the developer or the suburbanite", Conférence internationale Redefinition of Public Space within the Privatization of Cities, Panel 6, 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities). University of Chile, Santiago, Chile. March 30th - April 2nd 2009. [http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00461773/fr/]

[15] LE GOIX, R. (2009) « Gouvernance urbaine privée. Nouvelles formes de production de la ville ». IHEB (Institut des Hautes Etudes de Belgique). Bruxelles, 24 novembre 2009. *Conférence invitée.*

[16] LE GOIX R. (2009). "Suburbs, boomburbs and exurbs: a multilevel approach of contextual effects and the production of suburban morphologies. Methodological framework and exploratory results in Paris metropolitan region". 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities). University of Chile, Santiago, Chile, March 30th - April 2nd 2009.

[17] LE GOIX R., VESSELINOV E. (2009). "From Picket Fences to Iron Gates: Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle". 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities (Redefinition of Public Space Within the Privatization of Cities). University of Chile, Santiago, Chile. March 30th – 2 avril 2009.

[18] LE GOIX R., A. HUET. 2009. "Planned residential developments, suburban morphologies and contextual effects on property values time patterns in the western suburbs of Paris". 16th European Colloquium on Theoretical and Quantitative Geography (ECQTG09), Maynooth : Irlande (2009), 4-9 sept. 2009.

Communications (conférences) nationales

[19] CALLEN D. (2009). « Les lotissements résidentiels périurbains en Ile-de-France : un modèle de production international ? ». Gouvernement et gouvernance des espaces urbains. Université de Rouen, 13-15 mai 2009.
[20] LE GOIX R. (2009). « Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains » (note de recherche). Gouvernement et gouvernance des espaces urbains. Université de Rouen, 13-15 mai 2009.
[21] LE GOIX R. (2009). « Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains ». GIS Logement – Habitat. Programme n°3 « Comportements résidentiels et transformations de l'habitat ». Journées d'étude du 20 et 21 mars 2009 à Paris.

2008

Articles publiés dans des revues à comité de lecture (internationaux)

[22] LE GOIX R., & WEBSTER, C. (2008). "Gated Communities". Geography Compass. 26 pp.

Communications (conférences) internationales

[23] WEBSTER C. (2008). "Suburbanisation, transaction costs and the evolution of cities". International conference, A Suburban World? Global Decentralization and the New Metropolis. Metropolitan Institute, Virginia Tech, Reston, Etats-Unis, 6-8 avril.
[24] CHARMES E. (2008). "Planning and Design of Residential Suburbs as Sources of Private Management and Socio-Spatial Differentiation". International conference, A Suburban World? Global Decentralization and the New Metropolis. Metropolitan Institute, Virginia Tech, Reston, Etats-Unis, 6-8 avril.

Actions de diffusion - Conférences vulgarisation

[25] LE GOIX R., 2008, Entretien télévisé, France Télévision / France 5, « le lotissement ». Diffusion le 3 juin 2008.

2007

Articles dans des revues avec comité de lecture (nationaux)

[26] LOUDIER-MALGOUYRES C. (2007). « L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés ». *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 102, 79-88.

E.3 LISTE DES ELEMENTS DE VALORISATION

Licences d'exploitation (obtention / cession)

[27] Mise en place d'une licence Creative Commons pour la mise en ligne des bases de données produites dans le cadre du projet

Nouveaux projets collaboratifs

[28] Participation au Laboratoire d'Excellence DynamiTe (Dynamiques Territoriales et Spatiales),

[29] Participation au GIS Logement – Habitat. Communication en mars et septembre 2009.

[30] Contrat NIH avec CUNY, Université du Queens (New York) : Partenariat individuel (R. Le Goix) dans le cadre de l'exploitation de données sur les lotissements suburbains : mise en commun des méthodes et des données (Los Angeles, Phœnix, Las Vegas).
Sponsor : National Institute of Child Health and Human Development – NIH SPONSOR ID : 1R03HD056093-01A

Titre : Socio-Economic Impact of Gated Communities on American Cities.

[31] PUF « Water, Environment and Urban Development ; US and EU » avec l'Université d'Arizona à Tucson et le CNRS (UMI 3157), portant sur la gouvernance de l'eau et les *master planned communities* (lotissements planifiés).

Colloques scientifiques (organisation de sessions ou workshops)

[32] 6th International Private Urban Governance & Gated Communities Conference – Istanbul - Turquie, 8-11 Septembre 2011. Programme et intervenants à valider.

[33] LE GOIX R.,(2011) 5-8 Juillet 2011, "Housing and Cities: Changing Social and Spatial Boundaries" Toulouse

[34] LE GOIX R., (2011). "A trend analysis of street patterns and density in suburban residential subdivisions in Southern California" Association of American Geographers Annual Meeting - Seattle, WA, 12-16 avril 2011,

[35] Séminaire ouvert de restitution du programme IP4 à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (29 juin 2010) :

- Restitution de l'étude IAU sur les ensembles enclavés et fermés, par Céline Loudier-Malgouyres,
- Présentation des travaux concernant l'impact des formes résidentielles sur les valeurs immobilières en Ile-de-France, par Renaud le Goix,
- Discussions sur Les apports du programme de recherche IP4 aux réflexions et attentes de professionnelles telles que l'IAU-IDF,

Participants :
Membre du programme IP4 : Averlant G., Callen D., Charmes E., Dutel F., Fleury A., Gibierge C., Lagrange C. (représentant Patricia Bordin, ENSG), Le Goix R.
Invitée : Michon P.
IAU-IDF : Darley A., Laruelle N., Le Goff T., Loudier-Malgouyres C., Malochet V., Perrin L.,

[36] Association of American Geographers Annual Meeting (14-18 avril 2010).
Préparation d'un panel « Public-private interactions and the production of suburban residential morphologies ». Organisateurs : Le Goix R. et Callen D. (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne),
Description : Papers on planned subdivisions and planned unit developments: the interaction of actors in planning, the partnerships and strategies operated in the production of suburbs, implications on property values, on fiscal equalization, on segregation.
Participants et articles présentés:

- LE GOIX R., University Paris 1 : « Burbs and master planned communities: socio-economic contexts and morphologies of privatism on the urban edge »,
- WHITTEMORE A., University of California, Los Angeles : « The Building of Westchester, California »,
- CALLEN D., University Paris 1 : « The production of suburban residential developments in the urban region of Paris : international vs. local production strategies »,
- BAGAEEN S., University of Brighton : « Urban gating: recoding the shifting meaning of gated settlements »;

[37] 5th International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities (30 mars – 4 avril 2009). Université du Chili - Santiago du Chili.

Participation de Charmes E. et de Le Goix R., en tant que membre du Comité Scientifique, à l'organisation du colloque et rédaction de 4 communications par l'équipe du programme IP4 (réparties dans 3 panels).

Panel organisé par l'équipe du programme IP4 :

- Reinventing the Railroad Suburb: Negotiating the Conflict Surrounding High Density Development in Suburban North America (Hugh Bartling)
- Production and systemic impacts of suburban residential enclaves (Delphine Callen)
- Real Estate Developers and the (local) State: the Making of Private Cities in Santiago de Chile (Camilo Arriagada, Dirk Heinrichs, Michael Lukas)
- Socio Environmental Segregation and Gated Villages in Santiago de Chile (Alexis Vásquez, Marcela Salgado, Hugo Romero)
- Intermediate City in Global structure; Segregation Increase: The case of Temuco (Patricio Vargas, Ormeño)
- Chronicle of a segregation foretold. The Nordelta megadevelopment in the Buenos Aires metropolitan area (Viviana Riwilis, Anne-Marie Séguin)
- Privatization of space in Poland on the example of gated communities sprawl (Pawel, Waszkiewicz)
- Gated Communities and Suburbanization in Phoenix, Las Vegas and Seattle (Elena Vesselinov, Renaud Le Goix)

[38] International Conference "Private Urban Governance and Gated Communities (5 au 8 juin 2007). Exposition de 6 posters sur la problématique : « Les quartiers résidentiels fermés: panorama d'un phénomène international », IAU-IDF 2007 :

- Fermetures et "entre-soi" dans les enclaves résidentielles en Ile-de-France, (Callen; Le Goix, 2007)
- La dimension territoriale de la séparation sociale dans les gated communities en Californie du Sud, (Le Goix, 2007)
- Un phénomène de masse ? (Degoutin, 2007)
- Prisonniers volontaires ? (Degoutin, 2007)
- Société divisée - urbanisme fragmenté. Les résidences sécurisées au Liban - (Glasze, 2007)
- Gated communities en Afrique du Sud. Typologie et diffusion d'un modèle (Karina Landman, 2007).

Autre

Base de données

[39] LE GOIX R., (2003) : Base de données sur les lotissements fermés et sécurisés à Los Angeles.

[40] GOSSET A., (2006) : Base de données sur les « ensembles résidentiels individuels enclavés » en Ile-de-France.

[41] AVERLANT G. (2008) : Base de données sur les « ensembles résidentiels individuels fermés » issus de l'exploitation des sources immobilières et du GRECAM, en Ile-de-

France.

[42] HUET A., (2009) : Base de données établit à partir des données de GOSSET et AVERLAN sur les ensembles résidentiels individuels dans lesquels des ventes immobilières ont été vendus (1996-2006) en Ile-de-France et extraits de la base BIEN (sous convention) associés.

[43] 2010 : Base de données des prix immobiliers à Los Angeles dans les lotissements planifiés

[44] 2010 : Base de données des lotissements planifiés (en cours de constitution) à Los Angeles (2010), associant les morphologies viaires (types d'enclavement), les informations sur la fermeture (gated communities), des informations sur le bâti, les prix immobiliers, et les modes d'utilisation du sol dans le voisinage.,

[45] 2011 : Base de données sur les ensembles résidentiels individuels produits par les promoteurs internationaux en Ile-de-France, données issues du GRECAM et la base BIEN. Données sous embargo disponible dès soutenance de la thèse

Les fichiers correspondants sont livrés au format « Shapefile » (.shp). Les coordonnées des données portant sur l'Ile-de-France sont exprimées en Lambert I, et l'unité de mesure sera le Mètre. . Les coordonnées des données portant sur Los Angeles (USA) sont exprimées en GCS North American 1983, et l'unité de mesure retenue est le degré décimal. Chaque donnée est renseignée par le biais de ses métadonnées.

Système d'Informations Géographique en ligne :

[46] Mise à disposition de la plateforme de SIG en ligne (MapServer) pour l'ensemble des membres de l'UMR Géographie-Cités. Formation d'un Ingénieur d'études conduit à porter d'autres applications. Mise à disposition des modes d'emplois et outils d'auto-formation rédigés lors de la phase de développement (2008).

Autres publications

[47] CHARMES E. (2011). « Villes nouvelles : villes durables ? » in VEYRET Y., LE GOIX R. (dir), Atlas des villes durables en Europe. Editions Autrement, pp. 22-23.

[48] CHARMES E., LEGER J-M. (2009). « Retour sur la Ville émergente », avec des contributions de CHALAS Y., BORDREUIL J-S. et ASCHER F. Périodique Flux, n°75, janvier-mars, p. 80-98.

[49] FLEURY A. (2011). « Eclatement des espaces, fragmentation et espaces publics » in VEYRET Y., LE GOIX R. (dir), Atlas des villes durables en Europe. Editions Autrement, pp. 28-29.

[50] LE GOIX R. LOUDIER-MALGOUYRES C. (2011). « Ensembles résidentiels fermé » in VEYRET Y., LE GOIX R. (dir), Atlas des villes durables en Europe. Editions Autrement, pp. 34-35.

[51] LE GOIX R. (2009). « Atlas des Mégapoles : New York », Editions Autrement, 90 p. (octobre 2009). Réalisation de planches sur le périurbain, les caractéristiques de sa production et les effets de contexte, dérivant de la réflexion développée dans le programme.

Habilitation à diriger la recherche

[52] CHARMES E. (2009). « Les fragmentations périurbaines », mémoire d'habilitation à diriger des recherches, soutenance du 4 novembre 2009.

Jury :

- Sylvy JAGLIN, professeure de géographie à l'université de Marne-la-Vallée
- Marie-Christine JAILLET, directrice de recherche au CNRS, rapporteure

- Michel MICHEAU, professeur des universités à l'Institut d'études politiques de Paris, co-directeur de recherche
- Vincent RENARD, directeur de recherche au CNRS, co-directeur de recherche, rapporteur
- Martin VANIER, professeur à l'Institut de géographie alpine de l'université Joseph Fournier - Grenoble I, rapporteur

Vulgarisation

[53] BRONNER L. « Résidences fermées : la recherche de l'entre-soi ». Article du quotidien *Le Monde*, en date du vendredi 27 décembre 2010, p. 7.

[54] SULZER A. « Coup de massue sur le sentiment d'insécurité ». Article du quotidien *20 minutes* en date du 10 septembre 2010.

[55] Entretien télévisé, Carole GAESSLER, reportage sur le « Lotissement », France 5, 13 mai 2008

[56] Entretien télévisé, RTBF, 18 mars 2008

Rapports internes

[57] FLEURY A. (2009) « En courant après les espaces publics : les acteurs dans une trajectoire de recherche », Rapport pour l'ANR IP4 présenté au Séminaire Interne UMR Géographie-Cités., 18 mai 2009

[58] GIBIERGE C., (2008), Mise en place d'une solution SIG libre à partir du site Internet http://gated.parisgeo.cnrs.fr dans le cadre du Projet IP4, cahier des charges, Rapport interne (UMR Géographie-Cités 8504), 10p.

[59] GIBIERGE C., (2008), Documentation de l'interface Internet mise en place pour le projet IP4 (version de Cartoweb 3.4). Rapport interne (UMR Géographie-Cités 8504), 85 p.

[60] GIBIERGE C., (2008), « Atlas of Private Urban Governance », Documentation utilisateur de l'interface Mapserver / Cartoweb (version de Cartoweb 3.4). Rapport interne (UMR Géographie-Cités 8504), 18 p.

Mémoires de recherche et rapport de stage

[61] AVERLANT G., (2008), « La fermeture résidentielle en Île-de-France, méthodologie expérimentale de recensement et de caractérisation des ensembles d'habitats individuels fermés dans l'espace francilien », Rapport de stage à l'IAU-IDF (Master 1), sous la direction de C. LOUDIER-MALGOUYRES et R. LE GOIX, juin 2008, 49 p.

[62] BORGO, I., (2009), « Analyse morphologique du réseau routier en vue de la qualification des zones pavillonnaires », Rapport de stage (Master 1), Stage à l'ENSG (IGN) sous la direction de P. BORDIN et R. LE GOIX, juin 2009, 82 p

[63] DUTEL F., (2007), « Rues, voies et villas privées dans le quart sud-ouest francilien, enclavement résidentiel et gouvernance locale dans la Plaine de Versailles », Mémoire de Master 1 Géographie Carthagéo, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, sous la direction de R. LE GOIX, Juin 2007, 155p.

[64] GOSSET A. (2007). « L'enclavement résidentiel en Ile-de-France ». Rapport de stage Master 1, stage à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAU- IDF). 62 p.

[65] HUET, A., (2009), « Les nouveaux produits immobiliers dans les espaces périurbains, entre logique foncière et aspiration individuelles », Mémoire de M1 Master d'Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, sous la direction de R. LE GOIX, Septembre 2009, 79 p

[66] TOURNES A., (2008), « Interactions Public / Privé dans la production des espaces périurbains. Étude de cas à Ozoir-la-Ferrière », Mémoire de M1 Magistère d'Aménagement, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, sous la direction de R. Le Goix. Septembre 2008, 110 p.

E.4 BILAN ET SUIVI DES PERSONNELS RECRUTES EN CDD (HORS STAGIAIRES)

Ce tableau dresse le bilan du projet en termes de recrutement de personnels non permanents sur CDD ou assimilé. Renseigner une ligne par personne embauchée sur le projet quand l'embauche a été financée partiellement ou en totalité par l'aide de l'ANR et quand la contribution au projet a été d'une durée au moins égale à 3 mois, tous contrats confondus, l'aide de l'ANR pouvant ne représenter qu'une partie de la rémunération de la personne sur la durée de sa participation au projet.
Les stagiaires bénéficiant d'une convention de stage avec un établissement d'enseignement ne doivent pas être mentionnés.

Les données recueillies pourront faire l'objet d'une demande de mise à jour par l'ANR jusqu'à 5 ans après la fin du projet.

Identification				Avant le recrutement sur le projet			Recrutement sur le projet				Après le projet				
Nom et prénom	Sexe H/F	Adresse email (1)	Date des dernières nouvelles	Dernier diplôme obtenu au moment du recrutement	Lieu d'études (France, UE, hors UE)	Expérience prof. Antérieure, y compris post-docs (ans)	Partenaire ayant embauché la personne	Poste dans le projet (2)	Durée missions (mois) (3)	Date de fin de mission sur le projet	Devenir professionnel (4)	Type d'employeur (5)	Type d'emploi (6)	Lien au projet ANR (7)	Valorisation expérience (8)
GIBIERGE Claire	F	cartopuce@orange.fr		Master	France	Néant	CNRS UMR Géographie-Cités	Ingénieure d'études	6	31/08/08	Ingénieure	Fonction publique territoriale	CDI	Non	Oui
AVERLANT Guilhain	H	g.averlant@gmail.com		Master	France	Néant	CNRS UMR Géographie-Cités	Ingénieur d'études	6	31/08/10	Ingénieur d'études	EPIC de recherche	CDD	Oui	Oui

Recrutement annexe pour l'exécution du projet de deux ingénieurs d'études pour une durée inférieure à trois mois et d'un stagiaire :
- Alexandre Huet, diplômé du Master d'Urbanisme et Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, durée 2 mois (décembre 2010 - Janvier 2011) – recrutement hors ANR sur crédits de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- Isabelle Borgo, stagiaire à l'IGN (ENSG) et étudiante en Master Carthagéo, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, durée 4 Mois (avril - aout 2009).
- Alexandre Laignel, étudiant en Magistère 2ème année Urbanisme et Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, durée 1 Mois (mars - avril 2008) ;

Les informations personnelles recueillies feront l'objet d'un traitement de données informatisées pour les seuls besoins de l'étude anonymisée sur le devenir professionnel des personnes recrutées sur les projets ANR. Elles ne feront l'objet d'aucune cession et seront conservées par l'ANR pendant une durée maximale de 5 ans après la fin du projet concerné. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés, les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données personnelles les concernant. Les personnes concernées seront informées directement de ce droit lorsque leurs coordonnées sont renseignées. Elles peuvent exercer ce droit en s'adressant l'ANR (http://www.agence-nationale-recherche.fr/Contact).

F ANNEXES

F.1 CALENDRIER PREVISIONNEL

□ = Prévu	▲=Reprévu	X = Abandonné	☑= Réalisé

I.E. = Ingénieur d'étude
Membres : RLG = Renaud Le Goix ; DC = Delphine Callen (Doctorante, ATER) ; EC = Eric Charmes ; PB = Patricia Bordin ; CLM = Céline Loudier-Malgouyres ; AF = Antoine Fleury

Tâches	N°	2007		2008		2009		2010		2011		Commentaires	Membres Concerné(s)
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2		
A. Protocole de données	A1				☑							A1. Définition des données et des variables.	Tous les membres
	A2				☑							A2. Tests du protocole d'acquisition de données terrain (Ile-de-France)	IB
	A3.a				☑							A3. Mise en service du SIG en ligne (prototype) Achevé. Accès restreint	CB
	A3.b				☑			Δ	☑			A3 b. Formation des membres concernés de l'équipe au SIG en ligne	DC+CLM+RLG+IE
	A4					☑	Δ	Δ	☑			A4. Implémentation des données quantitatives et qualitatives (entretiens) issues des autres terrains	
*B. **Terrains** et missions*	B1				Δ		Δ	☑				B3. Los Angeles	RLG
	B2			☑	☑		Δ	Δ	Δ	☑		*B1. Paris / Ile-de-France Quantiatif achevé Début d'enquêtes au S1 2009*	DC+EC+AF+CLM
	B3				**X**	☑	▲	**X**				B2. Londres Projet abandonné	CW + DC
C. Base de données	C	☑ **Livraison 2008 à 2011**										C1. Analyses morphologiques IDF	PB+RLG+IE
D. Analyses de données	D1			☑								C1. Analyses morphologiques IDF	PB+RLG+IE
	D2							☑				C1. Analyses morphologiques Los Angeles	PB+RLG+IE
	D3					☑	Δ	Δ	Δ	Δ		C2. Analyses socio-économiques	
E. SIG en ligne et Webserver	E1			☑**Lancement : 10/12/08**								D1. Cahier des charges et options techniques	IE + RLG
	E2			☑	☑ **Bilan: 31/07/08**							D2. Réalisation du prototype du serveur cartographique MapServer (*accès restreint*)	IE
	E3				☑							D3. Mise en ligne du serveur Web : http://gated.parisgeo.cnrs.fr (accès restreint)	RLG
	E4				☑					▲ **(accès public)**		D4. Mise en ligne de l'application cartographique	IE
	E5					▲	Δ	Δ	Δ	☑		D5. Enrichissement avec les données collectées	IE+RLG+CLM

Tâches	N°	2007		2008		2009		2010		2011		Commentaires	Membres Concerné(s)
F. Workshops et colloques (organisation)	F1		☑									Workshop Paris - International Conference "Private Urban Governance and Gated Communities. IAU IDF -Paris	
	F2					☑						Participation GIS Logement Habitat	RLG+DC+EC
	F3					☑						5th International Conference on Private Urban Governance. Santiago - Chile.	RLG+EC+CLM+DC Organisation d'une session + participation à 3 sessions.
	F4						▲	X				Workshop Londres	
	F5							☑				Association of American Geographer	RLG+ DC
	F6								☑			Séminaire de restitution du programme IP4 à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAU-IDF)	Tous les membres
	F7									Δ		Association of American Geographers Annual Meeting - Washington DC	RLG
	F8										Δ	Toulouse	Intervenants à définir
	F9										Δ	6th International Conference on Private Urban Governance. Istanbul – Turkey.	Intervenants à définir
G. Bibliographie	G1			**Lancement : 10/06/08**				☑				F1. Régulation foncière du résidentiel dans le PU	EC
	G2						▲					F2. Régulation institutionnelle du développement résidentiel et de la promotion immobilière privée.	RLG + CW
	G3				Δ	☑						F3. Réseaux viaires dans le PU	RLG +CLM
	G4					☑						F4. Acteurs et théories des organisations	AF+EC
	G5						▲	Δ	Δ			F5. Espaces publics dans le Péri-urbain	AF
H. Publication et valorisation	H			☑	☑	☑	☑	☑	Δ	Δ	Δ	Voir liste publications	Tous les membres

F.2 ANALYSE MORPHOLOGIQUE DES ENSEMBLES RESIDENTIELS EN ILE-DE-FRANCE

L'analyse des types de morphologies périurbaines exploite un jeu de données exploratoire sur les lotissements résidentiels enclavés construits entre 1982 et 2003 en Ile-de-France[6], fournie par l'IAU-IdF (Gosset, 2007; Loudier-Malgouyres, 2007), à partir de l'analyse spatiale des réseaux routiers, croisée, l'utilisation du sol (base MOS) et la photo-interprétation (Orthophoto 2003), l'IAU-IdF a étudié, afin de déterminer d'une part le niveau d'isolement et d'enclavement de ces lotissements. 909 lotissements de plus de 1ha on ainsi été identifiés, dans un échantillon de 77 municipalités sur le front d'urbanisation francilien[7].

Une typologie des voies de desserte dans les lotissements enclavés.
A partir des outils d'analyse spatiale des réseaux, trois types élémentaires de formes — appartenant aux classiques des théories du New Urbanisme et de l'espace défendable — ont été combinées : le cul-de-sac, la boucle (*Loop*) et la raquette (*Lollipop*) (Figure 1). La plupart des grands lotissements combinent ces différents éléments, l'association la plus commune étant l'ensemble en « boucles et raquettes » (Southworth, Owens, 1993). Afin de rendre compte de ces combinaisons complexes, une analyse multivariée distingue 4 types principaux.

Street patterns	*Nb (Freq.)*	*Avr surf (sq m)*	*St. dev. Surf*	*Coef. of Var.*	*Example*
Type 1. Hierarchized network - tree structure *Ex Bondoufle, near Courcouronnes*	341 (37.5 %)	28,030	20,350	0.72	
Type 2. Simple culs-de-sac *Ex : Saint Germain-lès-Corbeil. A series a culs-de-sac connected on a collector road.*	159 (17.5 %)	14,757	4,690	0.31	
Type 3. Simple loops *Ex : Bussy-Saint-Georges* Loops connected on major roads	69 (7.6 %)	17,721	8,360	0.47	

[6] Base de données SIG "Enclavement résidentiel en Ile-de-France", IAU-IdF, 2007.
[7] Pour la méthodologie, voir Gosset, 2007 ; Loudier-Malgouyres, 2007.

Type 4. Combination of loops and lollipops *Ex. Golf de Chevry, Gif-sur-Yvette*	340 (37.4 %)	61,385	84,442	1.37	
	909 (100 %)	37,402	56,498	1.51	

Tableau 1. Typologie des voies de desserte dans les lotissements enclavés.

The analysis is based upon a PCA of street arcs in 909 residential schemes. R^2 = 70 % (based on the first 2 factors). Source : adapted and elaborated from Gosset, 2007. Orthophoto IGN 2003.

Typologie des fronts de contact

A partir des mêmes données, une typologie des enclaves résidentielles en fonction de l'utilisation du sol contiguë au lotissement a été construite, en utilisant les 15 variables fournies par le MOS (Mode d'Occupation du Sol) de l'IAU-IdF en 2003[8]. Cette typologie fournit une information sur le degré d'isolement et d'enclavement des lotissements périurbains contemporains. On peut en déduire des informations importantes en terme de rente de site et d'aménités dérivées valorisant une utilisation du sol proche (telle qu'une forêt ou un parc urbain par exemple).

Contiguous land use profiles	**Nb (Freq)**
Type 1. In the contiguity of single family housing built before 1982	295 (32,4 %)
Type 2. Gardens and parks	178 (19,6 %)
Type 3. Forest and leisure amenities	124 (13,6 %)
Type 4. Agricultural land uses	162 (17,8 %)
Type 5. Warehouses, industries, and mix land use	22
Type 6. Dense urban space (transportation, multi-family units, commercial and public services land uses)	128 (14,0 %)
	909 (100 %)

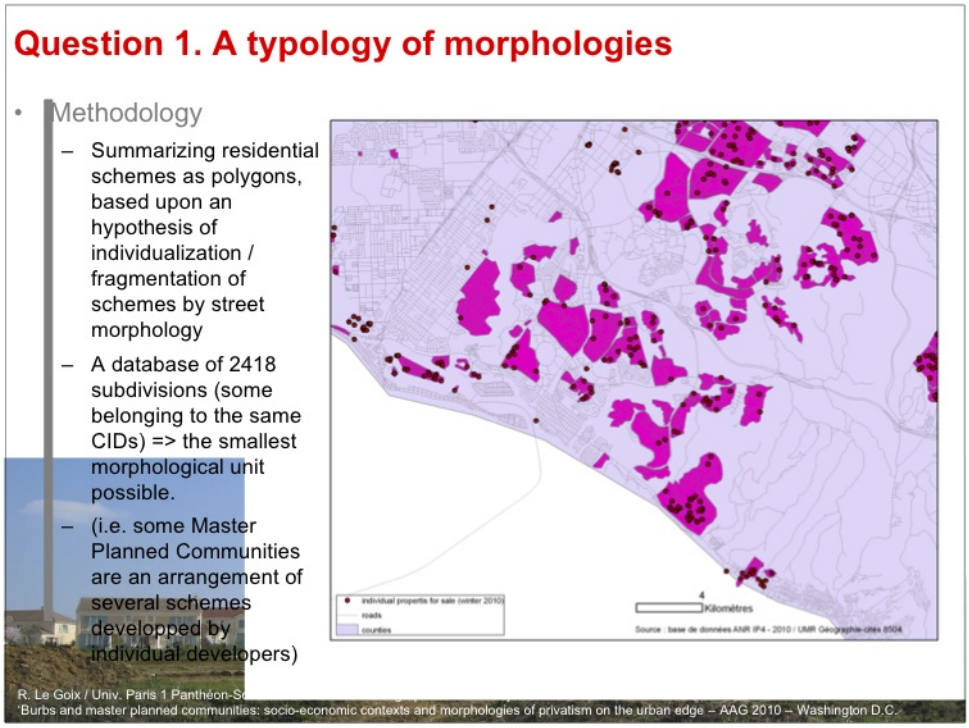
Tableau 2. Typologie des utilisations du sol contiguës aux lotissements enclavés.

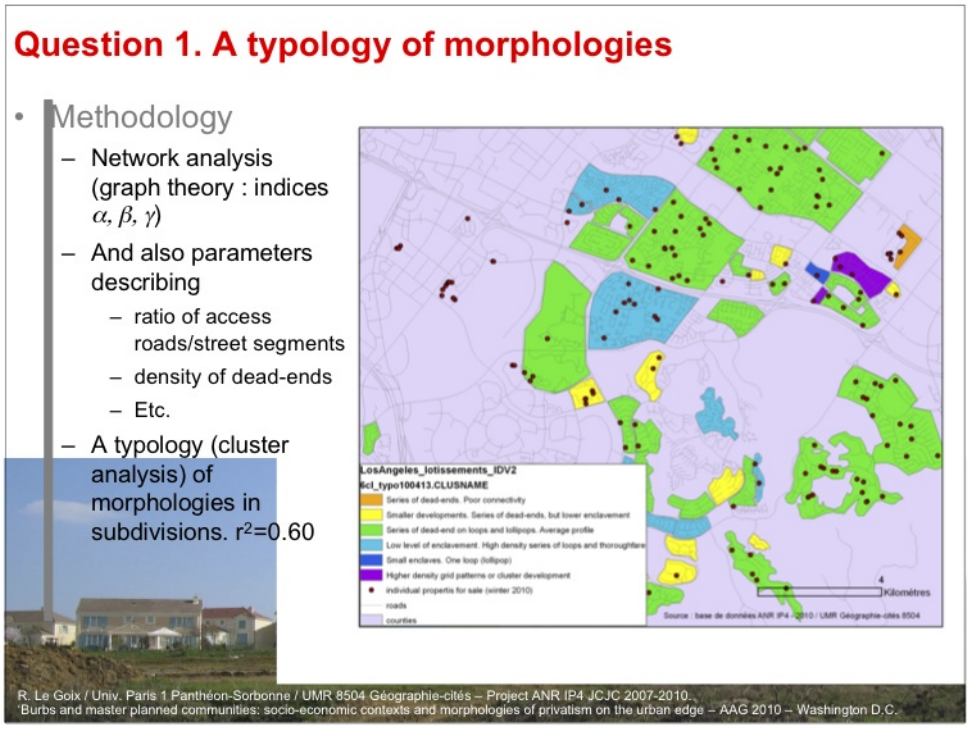
The analysis is based upon a PCA of contiguous land uses for 909 residential schemes.
R^2 = 70 % (based on the first 2 factors).
Source : adapted and elaborated from Gosset, 2007.

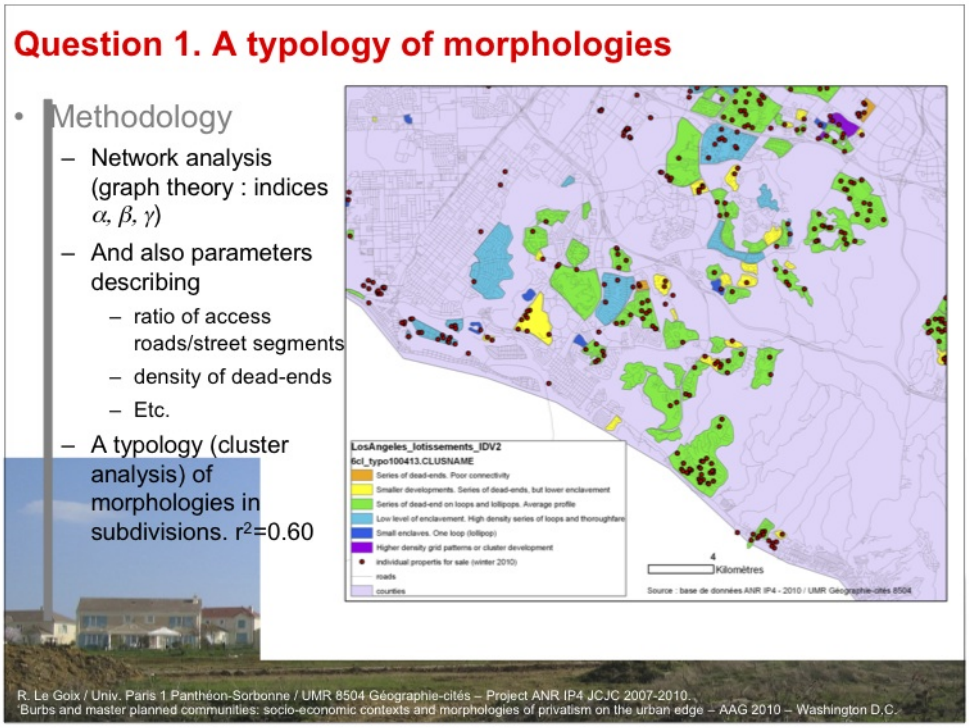
[8] MOS 2003 (mode d'occupation du sol / land use) (2003). IAU-IdF.Online : http://sigr.iau-idf.fr/webapps/v1/?id_mapfile=3 [access date : Feb. 2009]

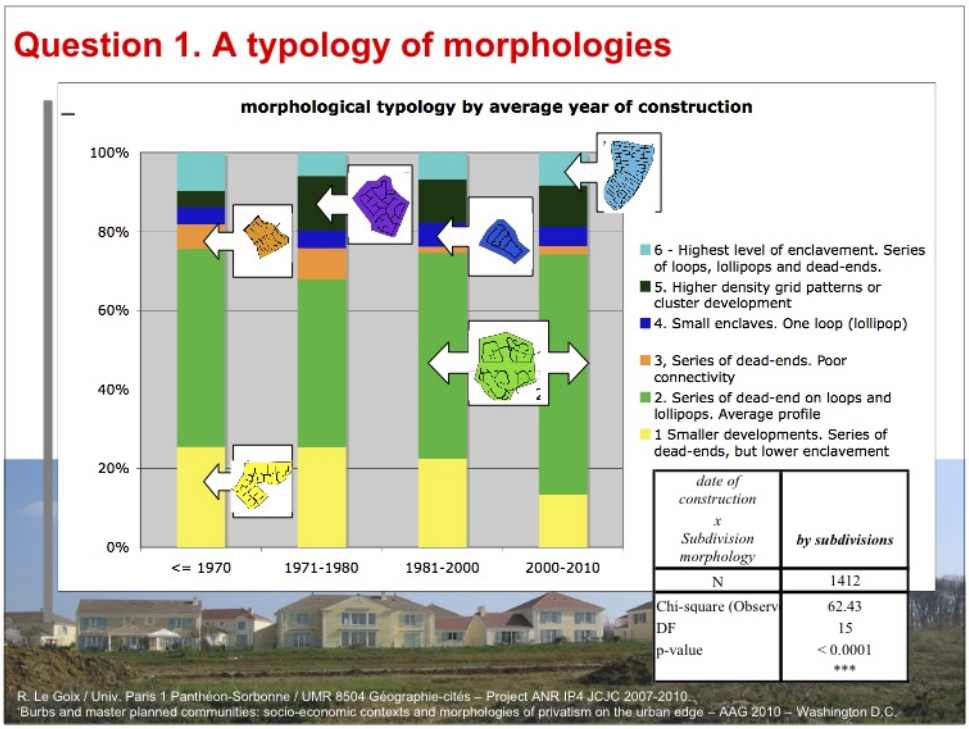
F.3 ANALYSE MORPHOLOGIQUE DES ENSEMBLES RESIDENTIELS DANS LA REGION DE LOS ANGELES. APERÇU METHODOLOGIQUE

Référence : LE GOIX R., (2010). "Burbs and master planned communities: socio-economic contexts and morphologies of privatism on the urban edge". Association of American Geographers Annual Meeting - Washington DC, 14-18 avril 2010 (Présentation Powerpoint, non publié).









NB : les figures proposent un zoom sur le sud du comté d'Orange, et ne rendent pas compte de la totalité de la base de données

F.4 ANALYSE MORPHOLOGIQUE ET CONTEXTES LOCAUX (EXEMPLE D'ANALYSES)

Référence : LE GOIX R. (2009). *Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains (note de recherche).* Gouvernement et gouvernance des espaces urbains. Université de Rouen, 13-15 mai 2009 [http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422979/fr/].

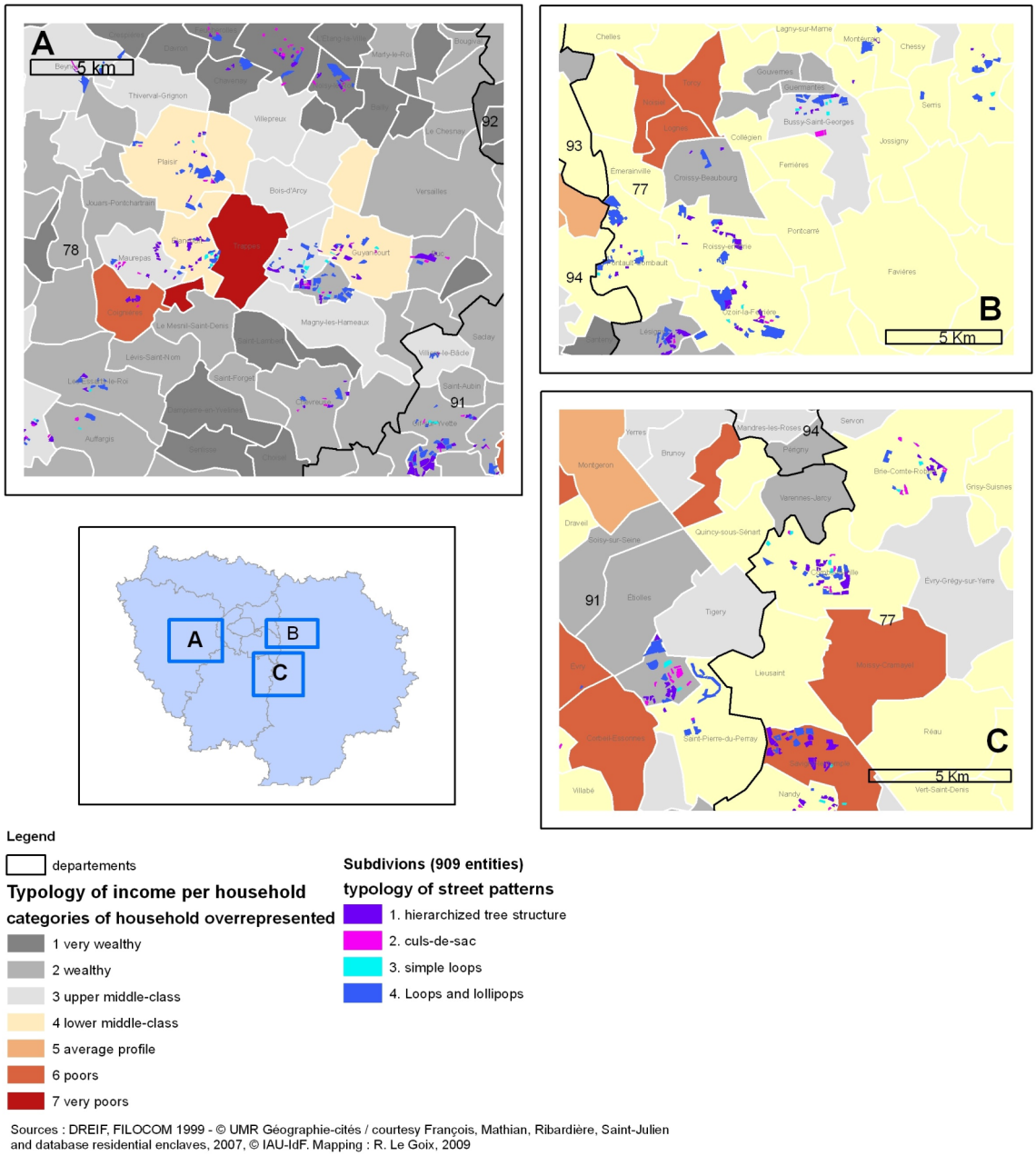


Figure 6. Profils de revenus par communes en 1999 et morphologie des lotissements

F.5 Catalogue des bases de données géoréférencées

Tous les fichiers correspondants sont livrés au format « Shapefile » (.shp). Les coordonnées des données portant sur l'Ile-de-France sont exprimées en Lambert I, et l'unité de mesure sera le Mètre. Les coordonnées des données portant sur Los Angeles (USA) sont exprimées en GCS North American 1983, et l'unité de mesure retenue est le degré décimal. Chaque donnée est renseignée par le biais de ses métadonnées.

- Base de données sur les lotissements fermés et sécurisés à Los Angeles.

Réalisation : LE GOIX Renaud (2003)

- Base de données sur les « ensembles résidentiels individuels enclavés » en Ile-de-France.

Description : Identification des enclaves résidentielles en Île-de-France.
Données vectorielles surfacique (198 ensemble résidentiel enclavés identifiés)
Réalisation GOSSET Antonin (2006)

- Base de données sur les « ensembles résidentiels individuels fermés » issus de l'exploitation des sources immobilières et du GRECAM, en Ile-de-France.

Description: programmes immobiliers fermés identifiés en IDF (63 ensemble résidentiels localisés)
Données vectorielles surfacique
Réalisation : AVERLANT Guilhain (2008)

- Croisement des bases de données établies par GOSSET et AVERLAN sur les ensembles résidentiels individuels avec les transactions immobilières enregistrées entre 1996-2006 dans les Yvelines (données notariale issues de la base Bien).

Données vectorielles surfaciques (199 ensembles résidentiel enclavés identifiés) et ponctuelles (8721 transactions enregistrées géocodées).
Réalisation : HUET Alexandre (2009)

- Base de données des prix immobiliers à Los Angeles dans les lotissements planifiés.

Réalisation : LE GOIX Renaud (2010)

- Base de données des lotissements planifiés (en cours de constitution) à Los Angeles (2010), associant les morphologies viaires (types d'enclavement), les informations sur la fermeture (gated communities), les informations sur le bâti, les prix immobiliers, et les modes d'utilisation du sol dans le voisinage.

Réalisation : LE GOIX Renaud (2010)

- 2011 : Base de données sur les ensembles résidentiels individuels produits par les promoteurs internationaux en Ile-de-France, données issues du GRECAM et la base BIEN.

Données sous embargo disponible dès soutenance de la thèse
Réalisation : CALLEN Delphine

F.6 GRILLE D'ENTRETIENS

Enquête sur la production des ensembles pavillonnaires dans le périurbain, menée par une équipe de recherche de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, en partenariat avec l'IAURIF

Module 1. Histoire des lotissements + Fond Google avec lotissements entourés + date approximative de construction

Objectifs :
- faire raconter l'histoire de la création des lotissements et la trajectoire de la commune depuis le début des années 1980.
- Mieux connaître les relations entre promoteurs (ou « opérateurs urbains ») et municipalités : quels sont les rapports de force ? (qui est à l'origine des projets ? quelles sont les marges de manœuvre des uns et des autres : qui possède le foncier ? qui peut imposer ses choix « urbanistiques » et architecturaux?). Mieux connaître les manières de faire des opérateurs privés et les différences éventuelles entre les « locaux » et les « nationaux ».
Question cachée : y a-t-il une négociation de pré-permis de construire avec le promoteur ?
NB Remplir le tableau (colonne 2, cf. annexe 1)

- Y a-t-il des ensembles pavillonnaires dont vous connaissez les modalités de création ?

=>Si oui, lequel/lesquels ?

Pour ce/ces ensembles pavillonnaires :
- Qui est à l'origine de ces ensembles pavillonnaires (Commune, opérateur privé) ?

 Dans le cas où c'est la commune :
- Quel était l'objectif poursuivi : augmentation de la population, revitalisation de tel ou tel quartier... ?
- Comment s'est fait le choix des promoteurs ? (la mairie avait-elle connaissance d'opérations dans des communes voisines, « renommée » de l'opérateur, connaissances personnelles...). Eventuellement : pourquoi avoir choisi un opérateur local ou un opérateur plus « gros » ?

 Dans le cas où c'est un opérateur privé :
- de quel type d'opérateur s'agit-il (promoteur, aménageur, lotisseur/constructeur) ?
- savez vous comment les terrains ont été acquis (prospection auprès de propriétaires à un moment donné, prise de contact avec la mairie au préalable, mobilisation de réserves foncières plus anciennes, etc.) ?

- De quel « type » relève cet ensemble pavillonnaire : est-ce un lotissement communal, une ZAC ou une opération strictement privée (lotissement privé ou « opération groupée » mais sans procédure de lotissement ?)
Questions de relance :
- quels ont été les outils utilisés pour « encadre » ces opérations ?
- quels documents/règlements d'urbanisme (PLU, PADD, POS) ?
- quels ont été les outils juridiques de construction : ZAC, lotissement communal, éventuellement des négociations avec les opérateurs : lotissements privés ou opérations groupées ?

- Quels ont été les points de négociation avec l'opérateur à chaque étape du processus (acquisition du foncier, population visée, structure spatiale, densité, voies et réseaux, espaces verts, contribution à des équipements, tracé des lots et des voies …) ?

- Parmi les différents acteurs intervenant dans cette opération, y avait-il de « grands promoteurs » (type KetB), des promoteurs nationaux ou des promoteurs locaux ? Si oui, lesquels ? Pensez-vous qu'il y a une manière de faire différente des promoteurs internationaux et des promoteurs plus locaux ?

Module 2. Questions de gestion + Carte avec lotissements, réseau viaire

Objectifs : faire raconter les modalités de gestion, les problèmes rencontrés, les rapports espace public/privé.
NB Il faut continuer à remplir le tableau (cf. annexe 1)

- Pouvez-vous nous indiquer parmi les ensembles pavillonnaires de votre commune ceux qui sont organisés :
  - en copropriété
  - en ASL (association syndicale libre)
  - ou autre ?
  => les indiquer sur la carte

- Quels sont ceux qui sont soumis à des dispositions règlementant leur fonctionnement (règlement de copropriété, cahier des charges de l'ASL) ?

- Existe-t-il des espaces ou équipement collectifs publics ou privés dans ces ensembles pavillonnaires (jeux pour enfants, parc, ...) ? Existe-t-il des équipements publics à proximité immédiate de ces ensembles (précisez de quel type d'équipements il s'agit : écoles, parcs, stations d'épuration) ?

- Pouvez-vous nous indiquer si les rues de ces ensembles sont publiques ou privées ?

- Sur les copropriétés ou les ASL :
  - Quels sont vos rapports avec cette/ces associations/copropriétés ? (des conflits par rapport aux règlements internes en contradiction avec le POS/PLU, des problèmes d'accessibilité ou de servitude de passage, des problèmes de privatisation du domaine public = contentieux, etc.)
  - Est-ce que la municipalité a une politique d'équipement dans ces ensembles pavillonnaires ou à proximité ? Question de relance : préemption de terrains pour la construction de crèches, de stades, etc.
  - Est-ce que, parmi ces copropriétés/associations, certaines sont en voie de rétrocession ? Est-ce qu'il y a négociation ou simple rétrocession automatique ? Plus généralement, est-ce que la municipalité a une politique particulière de rétrocession ?

- Sur les autres ensembles pavillonnaires :
  - pouvez-vous nous les indiquer sur la carte ? Est-ce que la municipalité a une politique d'équipement dans ces lotissements ou à proximité ? Question de relance : préemption de terrains pour la construction de crèches, de stades, etc. Est-ce que la mairie a une politique de modernisation de ces équipements et infrastructures (réseaux viaire, évacuation des eaux, etc.) ?

- Est-ce que vous avez connaissance d'ensembles pavillonnaires anciens qui posent problème en termes de financement de la modernisation de leurs équipements et infrastructures ? Pensez-vous que la commune pourra faire face aux futures dépenses d'entretien et de rénovation ? Est-ce que cela pèse sur la politique de rétrocession ?

Question de relance : suivez-vous les évolutions des valeurs immobilières dans ces lotissements ?

3e module. Confrontation avec nos résultats

Objectifs :
- saisir les représentations, notamment le décalage possible avec la typologie ; poser les questions sur le public/privé
- repérer les réflexions/connaissances que suscite la production de lotissements dans les communes (y a-t-il méfiance envers certains types de plans... quels discours sur la fermeture, l'homogénéité...).

- Comment caractériseriez-vous les voies qui desservent les ensembles pavillonnaires de votre commune ? Quels sont les différents types ? Quels sont leurs avantages, leurs inconvénients ?

- Etes-vous confronté à des problèmes en termes de :
    - connexion entre les ensembles pavillonnaires et le reste de la commune et à ses espaces publics ? (problèmes de circulation, d'organisation et de gestion des réseaux…)
    - cohésion de l'espace communal ? (disparités sociales, démographiques…)

- Est-ce que vous regrettez les orientations qui ont été prises en termes de forme des lotissements (culs de sac, boucles) ? Pour quelles raisons ?

- Quels sont les outils et les moyens dont vous disposez pour maîtriser la forme des opérations (PLU, Padd et règlements, Chartes, etc. / définition du programme des opérations, suivi des opérations avec présence dans les réunions avec les promoteurs…) ?

- Avez-vous eu affaire à des cas de rétrocession des voies et réseaux de certains ensembles pavillonnaires ? En quoi ceux-ci ont-ils éventuellement posé problème ? Pensez-vous que ce cas de figure est amené à se (re)produire dans les années à venir (cf. module 2) ? Avez-vous des projets pour mieux raccorder les lotissements qui vous paraissent isolés ou enclavés ?

- Est-ce que vous souhaiteriez promouvoir d'autres types de plan à l'avenir ? Pensez-vous que la mise en œuvre de telles mesures soit possible ?

<u>Typologie de l'enclavement, comparaison avec les communes limitrophes</u>
Objectif : vérifier si le critère socio-économique est considéré comme pertinent (promoteurs/type de clientèle, commune/type de population implique des formes plus ou moins simples ou complexes).

L'enquêteur doit également vérifier si cela correspond aux lotissements évoqués dans la question précédente. Il vérifie avec la personne interviewée la cohérence entre la typologie fournie et les connaissances de terrain de la personne interviewée.

- On a de notre côté identifié plusieurs lotissements enclavés dans votre commune. Qu'en pensez-vous ?
Questions de relance : Est-ce que l'idée de mesurer le degré d'enclavement vous paraître pertinente ? Est-ce que cette typologie pourrait à votre avis servir d'outil de diagnostic pour votre commune ?
Votre commune se distingue/se rapproche des communes voisines, comment l'expliquez-vous ?

<u>Trajectoires de prix immobilier des lotissements dans la commune (3 diagrammes : lotissements/profil moyen de la commune)</u>
- Avez-vous connaissance de ce type d'information ? Pensez-vous que cela peut avoir un impact sur la politique municipale (rénovation, rétrocession, mais aussi ségrégation, etc.

F.7 LISTE DES ENTRETIENS REALISES

Au total, trente et un entretiens qualitatifs ont été réalisés auprès de responsable public locaux, de service en charge de l'urbanisme et de promoteurs privés sur des territoires périurbains variés tant en France qu'aux États-Unis

ETATS-UNIS, CALIFORNIE DU SUD :

6 entretiens, privilégiant les différents niveaux des collectivités locales impliquées. Ces entretiens viennent compléter une base d'entretiens realisés par R. Le Goix avant le début du projet.

- 1ère phase : avril / mai 2010

One valley One Vision (OVOV)
Mr. Smisko, senior planner, City of Santa Clara,
Contact: (661)-255-4306 / 661-259-8125 (fax)
Mail : jsmiso@santa-clarita.com

City of Mission Viejo
Mr. Wilson, Director of community development, city of Mission Viejo,
Contact: (949) 470-3024

Country of Los Angeles
Mrs. Sinclair, Department of regional Planning, Community Studies 1
Contact: (213)-974-3024
Mail: lsinclair@planning.lacountry.gov

- 2nde phase : juillet 2010

Country of Los Angeles
Mr Glaser, AICP, supervising Regional Planner, Countywide studies
Mail: mglaser@planning.lacounty.gov
Mrs. M. Natolli, Murp, AICP, supervising Regional planner,
Contact: (213) 974-6422

City of Thousan Osoaks
Mr. C. Prescott, AICP, Community development Director
Contact: (805) 449-2311
Mail:jprescott@toaks.org

County of Orange
Mr. Persaud, Division manager- Planned Communities/public, Works OC public Work Department,
Contact: (714) 834-2694
Mail: harry.persaud@cpw.ocgov.com

FRANCE, ÎLE-DE-FRANCE :

25 entretiens:

- 1ère phase juin-septembre 2008 :

Ris-Orangis (91130)
M. RAFFALI, adjoint au maire chargé de l'urbanisme ;

Evry (91000)
Mme Maurin, maire adjointe chargée de l'urbanisme réglementaire,
M. Boloorchis, président de l'Association syndicale Libre des « Maisons du Parc », septembre 2008 ;

Etiolles (91450)
M. Crossart, adjoint au maire en charge de l'environnement, des transports, de la circulation, de la police municipale
M. Corbonnois, président de l'Association syndicale libre du Parc de la Pompadour,
M. Debrosse, directeur de développement, Kaufman and Broad, 2008 ;

Mennecy (91540)
Mme Dougniaux, élue en charge de l'urbanisme,
Mme Petit, service Urbanisme et travaux,
M. Meselin, directeur des services techniques de la Communauté de Communes du Val d'Essonne,
M. Michel, président de l'AFUL de la Colline de Verville, juin 2008 ;

- 2ème phase Juin-Juillet 2010 :

Brie-Comte-Robert (77170)
Mme Cueille, responsable du service urbanisme depuis fin 2002

Bussy-Saint-Georges (77600)
Mme Gauchez, responsable du service Urbanisme depuis 2004

Carrières-sur-Seine (78420)
M. Millot, responsable du service de l'Urbanisme (au moins depuis les années 1990)

Chelles (77500)
M. Bouchez, ancien responsable du service urbanisme de Chelles puis responsable au sein de la communauté d'agglo depuis 2007

Chessy (77700)
Mme Ruelland, architecte-Conseil de la commune depuis 1997
Mme Pelchat, responsable du service urbanisme

Etiolles (91450)
Mme Vidoni M. Fontaine, responsable du service Urbanisme Elu chargé de l'urbanisme

Frépillon (95740)
Mme De Este, responsable du service Urbanisme, des élections, secrétaire du maire et du DGS depuis 2000

Magny-les-Hameaux (78114)
Mme Vappereau, responsable du service Urbanisme

Montévrain (77144)
Mme Flicoteaux, responsable du service Urbanisme depuis 2007, présente dans le service depuis 2003

Roissy-en-Brie (77680)
Mme Vautier, responsable du service de développement économique (regroupe les services logement, aménagement et développement durable) depuis 2008

Saint-Witz (85470)
Mme Douy, responsable du service Urbanisme

SAN Val d'Europe (77)
M. Bernex, responsable Urbanisme prévisionnel et planification, déplacements, au SAN

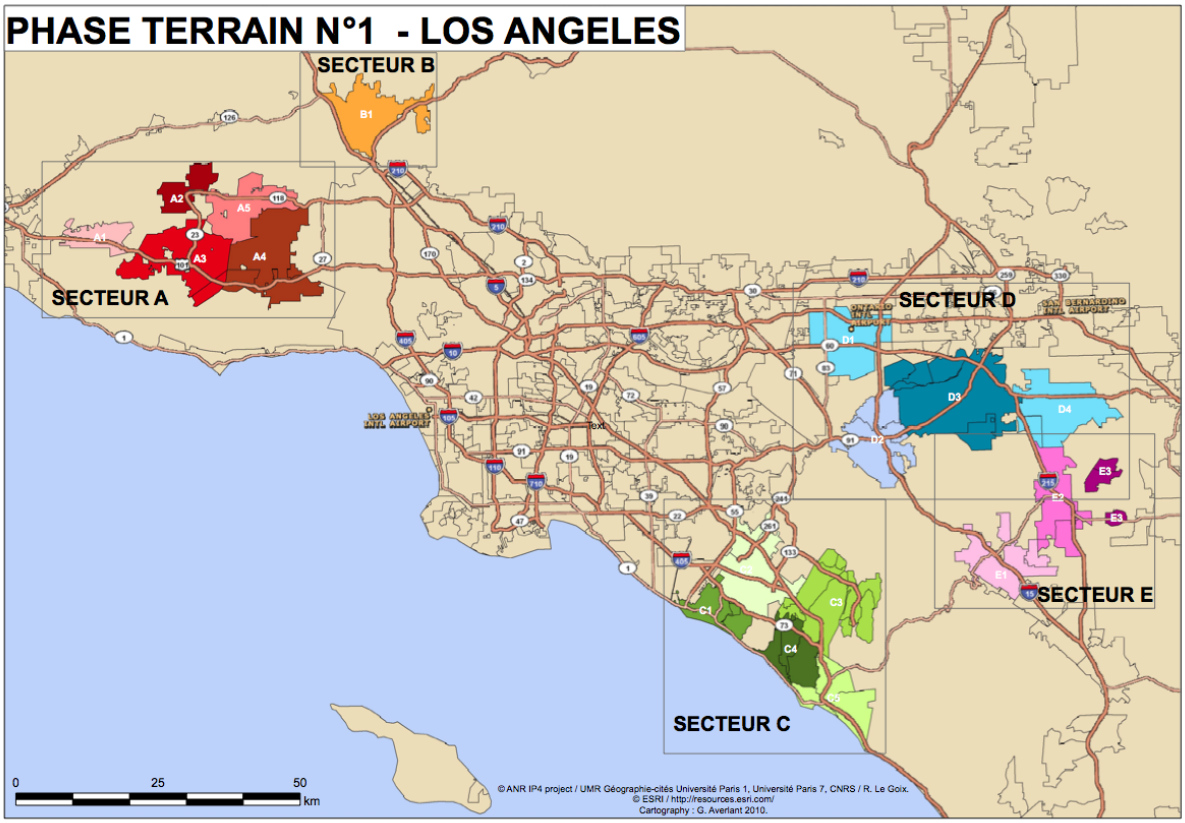
Savigny-le-Temple (77176)
M. Morot, responsable du service Urbanisme depuis 2007

Vernouillet (78540)
M. Rovillé, élu en charge de l'urbanisme depuis 2005 (élu dans l'opposition depuis 2000, déjà chargé des questions d'urbanisme)

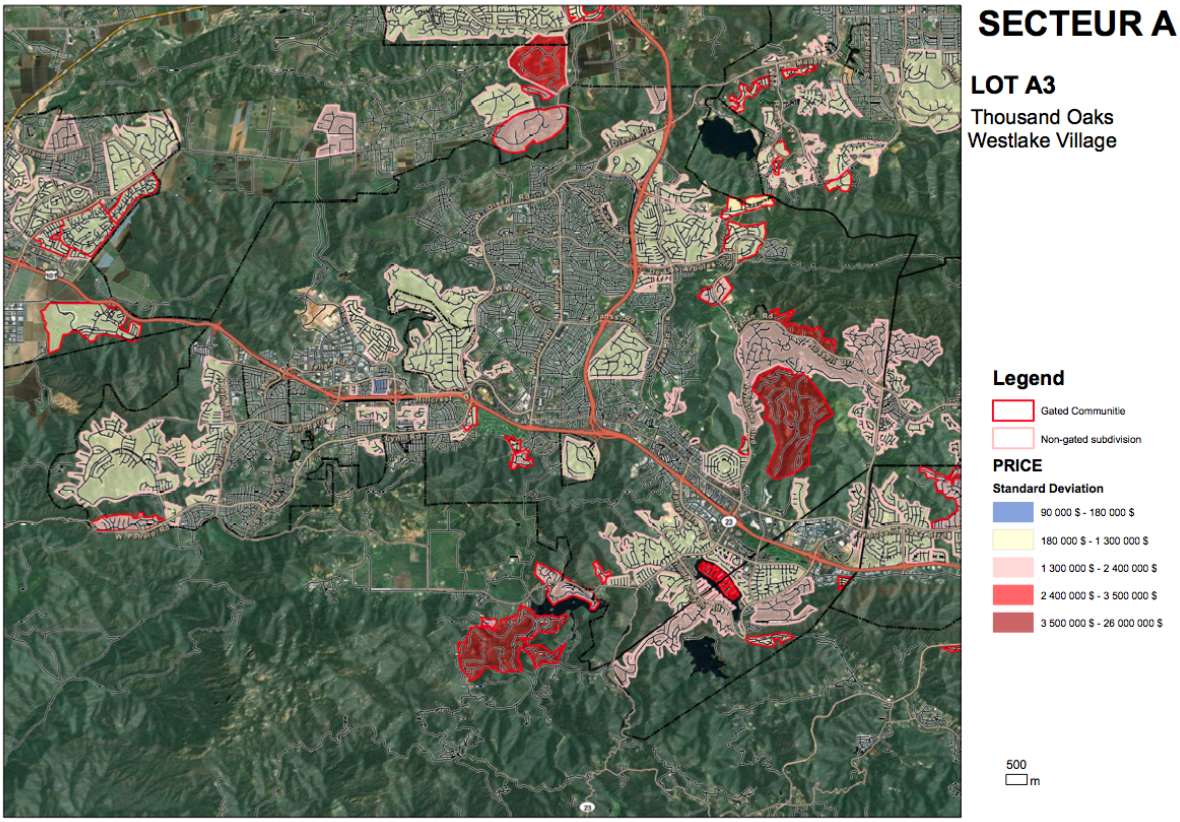
F.8 SUPPORTS D'ENTRETIENS

Planches cartographiques utilisées à Los Angeles pour préparer et mener les entretiens.

1. Carte de situation des sites retenus pour les entretiens



2. Exemple de planches utilisées pendant les entretiens



F.9 EXEMPLE DE VALORISATION GRAND PUBLIC (PRESSE)

Extrait de l'article du Monde,

Le Monde
Dimanche 26 - Lundi 27 décembre 2010

France 7

Résidences fermées : la recherche de l'entre-soi

Ce type d'habitat clos, jusque-là exceptionnel, se développe, porté notamment par des préoccupations sécuritaires

L'entrée de la résidence fermée du Bois du cerf à Etiolles (Essonne), jeudi 9 décembre. CYRILLE WEINER/MYOP POUR « LE MONDE »

Les annonces fleurissent sur les sites Internet immobiliers et dans les brochures des promoteurs : « *Résidence entièrement close* », « *sécurisée* », cadre « *protégé* », portail de fermeture pour interdire les voitures, « *Digicode pour l'accès piéton* »... Jusque-là exceptionnelles, les résidences collectives fermées derrière des grilles se développent en France, portées par la recherche de l'entre-soi et les préoccupations sécuritaires, construites par des promoteurs qui veulent faire du calme et de la tranquillité des arguments de vente.

Quelque 13 % des nouvelles résidences commercialisées présentaient ces caractéristiques, jusqu'à 20 % dans le sud de la France, selon le recensement effectué par un collectif de chercheurs spécialistes des questions d'urbanisme. Leurs travaux, réalisés à partir du recensement des programmes de quelque 320 promoteurs et de l'analyse de milliers d'annonces immobilières, montre une « banalisation » des quartiers fermés avec la volonté de filtrer ou de réguler l'entrée dans les espaces résidentiels.

Comme les Digicodes à l'entrée des immeubles, dont le nombre a explosé dans les années 1980 et 1990, les résidences closes, souvent des copropriétés, modifient le paysage urbain et l'utilisation des espaces publics et privés. « *La forme la plus courante, c'est un immeuble entouré de grilles, avec une haie qui la dissimule, un petit parc, parfois une piscine, et un grand portail à l'entrée et un portillon pour les piétons* », décrit Gérald Billard, professeur d'urbanisme à l'université du Mans, un des auteurs de l'étude (publiée en janvier par *Les Carnets de l'info*, sous le titre « Quartiers sécurisés : un nouveau défi pour la ville ? »).

Le phénomène n'a pas grand-chose à voir avec les *gated communities*, ces résidences importées des Etats-Unis, fermées, sécurisées et dotées de multiples services, destinées aux plus riches, pour qu'ils protègent leurs pavillons derrière barrières, grilles et Digicodes. En France, le mouvement se révèle assez différent, beaucoup moins spectaculaire mais plus diffus, concentré dans l'habitat collectif plutôt que dans les pavillons. « *Nous nous sommes focalisés dans les années 1990 et 2000 sur les cas les plus spectaculaires, ce qu'on a appelé des ghettos dorés, sans voir la banalisation de la fermeture, sans voir aussi que ce phénomène touchait tous les milieux sociaux, et pas uniquement les plus fortunés* », explique François Madoré, professeur d'université à l'Institut de géographie et d'aménagement de Nantes.

De fait, le modèle des *gated communities* est resté ultra-minoritaire en France : à peine une soixantaine d'ensembles pavillonnaires fermés recensés en région parisienne, soit 1 500 logements, une goutte d'eau dans la production immobilière, d'après le recensement

La « banalisation » des résidences collectives fermées touche tous les types de publics

effectué par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Ile-de-France. « *On reste sur un phénomène mineur d'un point de vue quantitatif* », relève Céline Loudier-Malgouyres, chargée de mission à l'IAU. « *Les gens très riches n'ont pas besoin de fermeture. Grâce à leur pouvoir d'achat, ils peuvent choisir leur entre-soi de façon plus invisible. Ce sont plutôt les classes favorisées ou moyennes qui ont besoin de résidences fermées* », ajoute Gérald Billard.

La « banalisation » des résidences collectives fermées touche tous les types de publics. « *Les promoteurs immobiliers ont très largement intégré dans leurs discours et leurs réalisations des impératifs de sécurisation et de contrôle des accès* », signale François Madoré, en notant que la référence sécuritaire, comme celle au développement durable, est devenue un passage obligé.

D'anciennes copropriétés font aussi le choix de fermer leurs espaces pour limiter les problèmes de sécurité et de stationnement intempestif – une autre préoccupation majeure. Même chose pour le logement social qui « résidentialise » à tour de bras ses immeubles HLM afin de séparer espaces privés et publics et ainsi tenter d'attirer ou de retenir les rares classes moyennes.

Mais la recherche de tranquillité emprunte aussi des voies plus discrètes. Le survol des espaces périurbains met en évidence le succès de ce que les urbanistes appellent joliment des lotissements « en raquette » – des mini-quartiers avec une route d'accès unique, en impasse, qui limite la circulation de personnes étrangères au territoire. « *Aux yeux des habitants, l'enclavement d'un lotissement permet d'éviter les effets négatifs des rues traversantes. Cela construit de la sécurité, de la cohésion sociale entre propriétaires* », relève Renaud Le Goix, maître de conférences à l'université Paris-I. Avec l'immense avantage de construire de l'entre-soi discret. ■

Luc Bronner

A Etiolles, près de la moitié des habitants vivent à l'abri des barrières

Reportage

Etiolles (Essonne)

Monsieur le maire fait volontiers visiter sa ville. Celle que les communes voisines, jalouses ou amères, désignent comme un « village gaulois » à deux pas de l'agglomération métissée et populaire d'Evry. « *Là, derrière la barrière, c'est la résidence du Bois du Cerf* », désigne Philippe Brun, élu UMP d'Etiolles (Essonne) depuis dix ans. On longe un mur au-dessus duquel a été fixée une grille infranchissable.

Quelque 240 logements et 700 habitants vivent dans cette résidence privilégiée – avec piscine extérieure, six terrains de tennis et 42 hectares de forêt. « *La nuit, en plus de la barrière, il y a une grille.* » Le jour, la gardienne à l'entrée vous demande ce que vous cherchez. Sauf à être invité par un résident, impossible d'entrer.

M. Brun reconnaît que la situation de sa ville n'est pas banale : 40 % des 3 000 habitants vivent dans des résidences fermées, protégés par des grilles, des barrières, des digicodes et, pour la moitié d'entre eux, par un gardien présent jour et nuit. « *Etiolles, c'est un peu le Neuilly-sur-Seine d'Evry* », sourit-il. Le revenu médian est comparable à celui du XVI^e arrondissement parisien, plus du double de celui d'Evry. Les résultats électoraux placent la droite au plus haut : 66 % pour Nicolas Sarkozy au second tour de l'élection présidentielle de 2007.

A quelques centaines de mètres du Bois du Cerf, c'est la résidence du Golf, située à l'intérieur d'un immense espace sportif (27 trous en lisière de la forêt de Sénart) : une vingtaine de maisons, protégées derrière un portail et des grilles, vendues à prix d'or. « *Au cœur du somptueux domaine* », disent les prospectus immobiliers. « *Résidence fermée et sécurisée* », souligne une annonce Internet qui demande 1,3 million d'euros pour une maison de 345 m².

Aucun logement social

Le maire montre la résidence du Couvent : une petite trentaine de maisons derrière une barrière. Puis le domaine du Prieuré, protégé par des grilles et un portail : quatre immeubles comprenant chacun 20 à 40 appartements. M. Brun désigne le portail : « *En journée, il reste ouvert. Le soir, ils le ferment.* » Beaucoup de personnes âgées ont été séduites par la proximité d'un Carrefour Market. Et par le sentiment de sécurité procuré par la grille : « *Avec la présence d'ascenseurs, c'est un argument essentiel* », glisse-t-on au sein de l'agence immobilière d'Etiolles.

Pas de milliardaires. Mais des retraités, des cadres supérieurs ou des professions libérales qui trouvent refuge dans la petite ville, à la recherche de la nature et d'un entre-soi protecteur. Une pratique ancienne : la plus vieille des résidences, celle du Bois du Cerf, avait été créée dans les années 1950 par des pilotes d'Air France qui cherchaient un cadre privilégié proche de l'aéroport d'Orly. A l'origine, la résidence n'était pas fermée : les questions de sécurité n'étaient pas aussi sensibles.

La présidente du conseil syndical rejoint ses visiteurs à l'accueil pour leur permettre d'y pénétrer. « *Au milieu des années 1980, les cambriolages se sont multipliés*, explique Maïté Delpuech, résidente depuis quarante ans, ancienne maire de la ville, aujourd'hui responsable du syndicat de copropriétaires. *L'existence de quartiers sensibles pas très loin, comme les Pyramides à Evry, ou les Tarterêts à Corbeil-Essonnes, a convaincu les habitants qu'il fallait fermer et surveiller la résidence.* » Depuis, cela ne fait plus débat chez les copropriétaires : « *La fermeture contribue au sentiment de sécurité. L'argument a beaucoup de valeur pour ceux qui veulent acheter une maison ou un appartement ici.* »

Le sujet qui fait polémique dans la ville, c'est l'obligation de construire des logements sociaux. Etiolles n'en compte aucun alors que la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) en impose un minimum de 20 %, soit 240 à l'échelle de la commune. La ville a longtemps préféré payer une amende. « *Les habitants me disaient : "Payez, payez, mais n'en faites pas"* », raconte Philippe Brun. La crainte de se voir imposer des constructions a fait évoluer la municipalité. Trois permis de construire ont été déposés, représentant 130 logements. La première pierre est prévue en 2011. Une révolution pour Etiolles. ■

L. Br.

« Bolos », ou l'histoire agitée d'un mot d'argot

Dans les tribus adolescentes qui vivent en zone urbaine, le terme « bolos » fait fureur depuis cinq ans. Personne ne sait exactement comment il s'écrit : bolos, bolloss, bolosse... Mais, à l'oral, dans les collèges et les lycées, sur MSN ou sur les blogs, il désigne aujourd'hui un « pigeon », une victime, un individu faible. Il peut même s'utiliser sous une forme verbale : bolosser un ennemi ou se faire bolosser...

Après une longue enquête, deux linguistes, Alena Podhorna-Policka et Anne-Caroline Fiévet, viennent de reconstituer, au moins en partie, l'histoire de ce mot, passé en quelques années des cités sensibles de la banlieue parisienne à une bonne partie des adolescents et des jeunes adultes bien nés.

Les premières traces de « bolos » ont pu être identifiées en 2003, en particulier dans le Val-de-Marne, où le terme désigne des acheteurs de cannabis traités de « bolos » par les dealers dans le sens de « pigeons ». Les trois années suivantes, le mot se développe dans les cités difficiles de banlieue parisienne (*Le Monde* du 16 mars 2005). Les rappeurs commencent à l'utiliser régulièrement. Booba en 2006 : « *Hé, prends ton shit et casse-toi ! Bolloss !* » Seyfu la même année : « *Pour toi, dans le ghetto, les faces de babtou [Blancs] sont des indics ou bolloss parce que leur peau est trop rose.* » Le groupe de rap 113 à son tour : « *On a notre propre langue et codes, bolloss !* »

Le sens du mot évolue selon les utilisateurs et selon les périodes : du simple « pigeon », on passe à un « bourgeois » ou un « blanc » méprisé parce qu'il vient de se faire voler ou « victimiser ».

A partir de 2008, le terme sort progressivement du « ghetto » et commence à toucher les centres urbains des grandes métropoles. Les linguistes soulignent que sa signification évolue vers une définition plus large : bolos devient synonyme de « bouffon » et désigne ceux que l'on considère comme des abrutis, des naïfs.

Dizaine de pistes

Fait nouveau, le terme apparaît dans les médias de masse. Les deux linguistes l'ont entendu sur Skyrock et dans l'émission de téléréalité « Secret Story » sur TF1, en 2007. Puis dans le film *Entre les murs*, sorti en 2008. Il est aussi utilisé sur France 2 dans le téléfilm *Fais pas ci, fais pas ça*, puis par des jeunes « bourges » du « 9-2 » dans le film *Neuilly sa mère* (« *C'est quoi cette ville de bolos ?* »).

L'étymologie du terme, elle, reste mystérieuse. Les chercheurs ont tenté de suivre la dizaine de pistes proposées par des utilisateurs. La piste malienne avec un emprunt à un terme soninké signifiant pigeon ? Peu probable, jugent les linguistes. La solution espagnole, qui conduit vers un mot d'argot local pour désigner les fous ? Très incertaine. L'hypothèse du verlan, où « lauss » (verlan de salaud) a donné « mon lauss » qui aurait pu évoluer vers « bolos » ? Sans doute la plus crédible, notent avec beaucoup de prudence les linguistes.

Bref, si beaucoup de monde se moque des « bolos », personne ne sait vraiment d'où vient le terme. Pour les adultes, il est de toute façon trop tard pour s'y mettre : les deux linguistes signalent que le mot est aujourd'hui un peu vieilli. ■

L. Br.

Social

Le chômage est reparti à la hausse en novembre

Après une embellie en octobre, le marché de l'emploi s'est de nouveau dégradé en novembre. Le nombre des demandeurs d'emploi n'ayant exercé aucune activité durant le mois a augmenté de 21 300, pour se situer à 2,698 millions. Si l'on inclut les personnes ayant eu une activité réduite, le nombre de chômeurs a augmenté de 0,8 % et franchi la barre des 4 millions, selon les chiffres publiés, vendredi 24 décembre, par le ministère du travail et Pôle emploi. DOM inclus, le nombre de chômeurs atteint 4,27 millions. Les plus touchés sont les personnes âgées de plus de 50 ans (+ 1,7 % en novembre et + 16,1 % sur un an en métropole). Le chômage des jeunes a également augmenté en novembre (+ 0,8 % en métropole), mais reste en repli sur un an (– 3,9 %). – *(AFP.)* ■

Santé publique **Xavier Bertrand invite les patients qui ont pris du Mediator à « consulter »**

Tous les patients qui ont pris du Mediator bénéficieront d'une « *prise en charge intégrale par l'assurance-maladie* », a annoncé, vendredi 24 décembre, le ministre de la santé, Xavier Bertrand, sur RTL, en les invitant à « *consulter* ». Commercialisé en France par les laboratoires Servier de 1976 à novembre 2009, le médicament a été utilisé par 5 millions de personnes, dont 2,9 millions l'ont pris pendant plus de trois mois. Il a été tardivement retiré du marché, en novembre 2009. Les associations de victimes réclamaient une telle mesure depuis plusieurs semaines face à un scandale qui a fait de 500 à 2 000 morts, selon les autorités sanitaires.