



**HAL**  
open science

## Le logement social dans l'impensé de la ville multi-ethnique

Thomas Kirszbaum

► **To cite this version:**

Thomas Kirszbaum. Le logement social dans l'impensé de la ville multi-ethnique. Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États, La Documentation française, 2011. halshs-01100711

**HAL Id: halshs-01100711**

**<https://shs.hal.science/halshs-01100711v1>**

Submitted on 6 Jan 2015

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

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

## Le logement social dans l'impensé de la ville multi-ethnique

Thomas Kirszbaum

Le logement social n'est pas seulement un instrument de l'État-providence. Il peut s'analyser aussi comme un mode de gestion territoriale de la diversité ethnique. Cela vaut particulièrement en France où les « HLM » sont associées, dans l'imaginaire collectif, aux lieux de concentration de minorités ethniques que sont les quartiers de la politique de la ville. La force de ces représentations est telle qu'on en oublierait presque que les trois quarts des logements sociaux français sont localisés en dehors des Zones urbaines sensibles (ZUS) et que près de 40% du parc d'habitation des ZUS relève du parc privé.

Avec des images dépréciatives sur la concentration des minorités pour toile de fond, les politiques du logement social sont exemplaires des contradictions d'un « modèle républicain français » qui se voudrait indifférent aux différences ethniques alors qu'il est loin de les ignorer en pratique. La focalisation des politiques de l'habitat sur la répartition des « immigrés » dans les logements HLM ne date pas d'aujourd'hui. Quand les immigrés sortirent des foyers, bidonvilles, cités de transit et autres Programmes sociaux de relogement, pour faire leur entrée dans le parc social de droit commun, un quota, dont l'origine reste nébuleuse, a entendu limiter leur présence à 15-20 % des locataires de chaque ensemble d'habitat social<sup>1</sup>. Faisant écho aux théories américaines sur le « point de bascule » (*tipping point*)<sup>2</sup>, cet hypothétique seuil à partir duquel la présence des minorités provoquerait la fuite irrémédiable des membres du groupe majoritaire, ce quota n'a guère été respecté. La ségrégation des immigrés et leurs familles a été la règle.

Leur cantonnement dans des communes et des quartiers spécifiques est devenu un objet de controverse politique dans les années 70, quand des municipalités communistes se sont mises à dénoncer les logiques étatiques et patronales à l'œuvre dans cette ségrégation. Mais le consensus partisan a rapidement prévalu dès lors que des maires de toutes tendances revendiquaient, eux aussi, l'« *équilibre des populations* »<sup>3</sup>. L'État a répondu à cette préoccupation à travers une succession de programmes et de mesures législatives ou réglementaires qui, derrière l'affichage d'un objectif de « mixité sociale », ont toujours visé la « déconcentration » des immigrés ou supposés tels.

Nous proposons d'analyser trois grandes modalités de cette stratégie de déconcentration, en appliquant au cas français la grille de lecture des politiques de déségrégation suggérée par l'économiste américain Anthony Downs, au début des années 70, quand les États-Unis s'interrogeaient sur la meilleure façon de démanteler le ghetto noir<sup>4</sup>. L'auteur distinguait trois voies possibles : la dispersion (*dispersal*) qui encourage les habitants du ghetto à déménager vers des territoires où ils sont peu ou pas représentés, l'organisation du retour des classes moyennes (*recapturing the middle class*), et la promotion « sur place » des habitants en évitant le déménagement de ceux qui s'enrichissent

---

<sup>1</sup> Blanc-Chaléard M.-C., « Les immigrés et le logement en France depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. Une histoire paradoxale », *Hommes & Migrations*, n°1264, 2006, pp. 20-34.

<sup>2</sup> Duncan O. D., Duncan B., *The Negro Population of Chicago : A Study of Residential Succession*, Chicago, University of Chicago Press, 1957.

<sup>3</sup> Masclat O., « Du "bastion" au "ghetto". Le communisme municipal en butte à l'immigration », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°159, septembre 2005, pp. 10-26.

<sup>4</sup> Downs A., *Opening Up the Suburbs. An Urban Strategy for America*, New Haven, Yale University Press, 1973. Voir aussi notre ouvrage : Kirszbaum T., *Rénovation urbaine. Les leçons américaines*, Paris, PUF, 2009.

(*enrichment without movement*). Nous verrons que seules les deux premières stratégies ont été tentées en France, avec un succès des plus mitigés eu égard à la finalité de déconcentration. Nous formulerons des hypothèses sur les raisons pour lesquelles la troisième option a été négligée.

### ***I. Disperser les minorités : la discrimination positive impossible***

Le fait d'être « immigré » ou « étranger » n'a jamais constitué un critère de priorité dans les politiques visant à ouvrir les segments protégés du parc social. L'action concerne alors les seuls ménages « défavorisés », « mal-logés », « fragiles », etc. Les minorités visibles sont sans doute sur-représentées dans ces groupes définis par des critères socio-économiques. Mais à la différence d'autres domaines de la vie sociale où, au nom de la diversité, des dispositifs de « discrimination positive indirecte » cherchent à accroître la représentation des minorités tout en évitant de recourir aux catégorisations ethno-raciales<sup>5</sup>, aucune politique de mixité résidentielle n'a jamais aidé concrètement les minorités à s'installer dans les espaces résidentiels où elles sont *sous-représentées*. Déplorer l'absence de mixité « sociale » revient plutôt à stigmatiser les espaces où elles sont *sur-représentées*.

### ***La dissociation entre mixité sociale et lutte contre les discriminations***

La volonté de disperser les minorités ethniques repose sur le déploiement de deux volets d'action complémentaires, l'un relatif aux attributions de logements sociaux, l'autre à la production d'une offre sociale dans les territoires considérés comme déficitaires. À partir des années 70, ces deux registres d'action ont cheminé sur des voies parallèles, dans des textes sans grande portée juridique<sup>6</sup>, jusqu'à la loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson) et la loi d'orientation pour la ville du 31 juillet 1991 (dite LOV). Ces textes fondateurs ont semblé marquer l'avènement d'une stratégie cohérente, la mise en œuvre du droit au logement risquant de demeurer formelle sans une action coordonnée visant à augmenter le volume de l'offre sociale et à en corriger l'inégale distribution spatiale. Tel était l'objet du « droit à la ville » promu par la LOV, dont la disposition-phare imposait la construction de logements sociaux aux communes ne pouvant faire état d'un stock de 20 %. La même complémentarité a paru recherchée, par la suite, entre la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU), puis entre la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 (dite loi ENL) et la loi sur le droit au logement opposable du 5 mars 2007 (dite loi Dalo).

Apprécier l'impact de cet arsenal juridique sur la diffusion spatiale des minorités ethniques est une entreprise délicate car elles ne font l'objet d'aucun suivi particulier. On subodore que cet impact est très faible, faute d'articulation opérationnelle entre la production d'une offre sociale dans les territoires déficitaires et son accessibilité effective par les ménages prioritaires au sens du droit au logement. Une forte étanchéité a ainsi été constatée entre les Plans départementaux en faveur du logement des personnes défavorisées et les documents de programmation de logements sociaux des collectivités locales<sup>7</sup>.

Le caractère à la fois généraliste et segmenté du parc HLM français, proposant des produits adaptés à chaque catégorie de revenus, rend improbable l'équation posée par le

---

<sup>5</sup> Sabbagh D., van Zanten A., « Diversité et formation des élites : France-USA. Introduction », *Sociétés contemporaines*, n°79, septembre 2010, pp. 5-17.

<sup>6</sup> Deschamps E., *Le droit public et la ségrégation urbaine (1943-1997)*, Paris, LGDJ, 1998.

<sup>7</sup> École nationale d'administration, *La mixité sociale dans le logement*, Séminaire relatif au logement, Groupe n°9, Promotion Simone Veil 2004-2006, 2005.

législateur entre la production d'une offre sociale dans les territoires favorisés et l'accueil de ménages défavorisés dans ces mêmes territoires. Les bilans de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU<sup>8</sup> sont révélateurs d'une prédilection des communes concernées pour des logements sociaux haut de gamme (de type PLS) plutôt que des produits accessibles aux plus modestes (de type PLAI), pour des logements de petite taille plutôt que des logements adaptés aux grandes familles<sup>9</sup>. Sachant que les minorités visibles sont sur-représentées dans ces deux catégories (ménages pauvres et familles nombreuses), ce détournement de l'esprit de la LOV ou de la loi SRU aurait pu être attaqué au plan judiciaire pour discrimination indirecte. Mais en dépit de son introduction dans le droit français, la notion de discrimination indirecte n'a jamais été mobilisée pour combattre ce « zonage d'exclusion » (*exclusionary zoning*), lequel a fait l'objet de retentissants procès aux États-Unis.

Force est de constater que la promotion de la mixité résidentielle par le droit au logement ou le rééquilibrage spatial de l'offre sociale n'a pas été conçu ici pour combattre les discriminations. Les thèmes de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat sont apparus dans les années 70 sur l'agenda public, c'est-à-dire bien avant l'émergence d'une politique publique de lutte contre les discriminations. Leurs objectifs sont à ce point dissociés que la « conférence de consensus » sur la diversité sociale dans l'habitat organisée par la Halde<sup>10</sup> et le Conseil national de l'habitat en 2007, a tenu à les distinguer en jugeant qu'ils étaient de « *de nature différente* »<sup>11</sup>. Ce qui revient à admettre que la promotion de la diversité dans le logement n'a pas le même sens que dans les grandes écoles, les entreprises ou l'audiovisuel où il s'agit de résorber le déficit de représentation des minorités<sup>12</sup>.

### *Des quotas d'accès aux quotas plafonds*

Disparaissant comme catégorie bénéficiaire des politiques cherchant à fluidifier les parcours résidentiels, les immigrés ou supposés tels sont bel et bien présents, à l'inverse, dans les discours stigmatisant leur concentration dans certains quartiers d'habitat social. Les débats parlementaires et médiatiques entourant l'adoption de la loi Besson et de la LOV laissent peu de doute quant à la nature ethnique des « déséquilibres » auxquels le législateur entendait remédier puisqu'il s'agissait d'en finir avec des « ghettos ». La dénonciation des ghettos, commencée dans les années 70, et dont le succès politico-médiatique et désormais scientifique n'a pas été démenti depuis lors, sert en effet d'habillage rhétorique pour désigner, sans les nommer, les regroupements résidentiels d'immigrés (ou supposés tels) et signifier l'échec de leur intégration « républicaine ». La mixité sociale se présente dès lors comme une arme de guerre contre un entre-soi résidentiel des minorités qui favoriserait les identifications communautaires au lieu d'une allégeance à cette communauté transcendante qu'est la République.

Traduit en normes d'action, ce discours politique enjoint les gestionnaires locaux du logement social à la vigilance dans leurs pratiques d'attribution, quitte à ce que cette commande politique soit interprétée dans le sens de la restriction des choix résidentiels proposés aux minorités visibles qui en ont pourtant déjà peu. Emblématique a été le destin des Protocoles d'occupation du patrimoine social (Pops) institués par la loi Besson. Devant

---

<sup>8</sup> Qui a renforcé les dispositions de la LOV visant sur les communes déficitaires en logement social que la droite avait assouplies par une loi du 21 janvier 1995.

<sup>9</sup> Fondation Abbé Pierre, *Rapport sur l'état du mal logement en France*, 2006.

<sup>10</sup> Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité.

<sup>11</sup> Halde, Conseil national de l'habitat, *Conférence de consensus sur la diversité sociale dans l'habitat*, Rapport du jury présidé par Nicole Notat, octobre 2007.

<sup>12</sup> Kirszbaum T., « Un Janus aux deux visages : la diversité dans l'habitat. Réflexions sur les politiques de déségrégation résidentielle aux États-Unis et en France », *Raisons politiques*, n°35, 2009, pp. 49-65.

servir à identifier les catégories de ménages prioritaires et fixer des objectifs quantitatifs d'accueil dans le parc social, ils ont été compris dans un certain nombre de territoires (difficiles à quantifier), non comme des « quotas planchers » mais comme des « quotas plafonds », avatars des « seuils de tolérance ». Au point qu'une circulaire ministérielle est venue rappeler aux acteurs locaux qu'ils devaient raisonner « *en termes de fluidité de marchés du logement, de mobilité résidentielle et de parcours résidentiels des familles et des personnes* », afin que les objectifs quantitatifs ne soient pas « *générateurs d'exclusions, comme c'est le cas dès lors que le protocole contient un ou plusieurs objectifs exprimés en termes de seuils maxima d'accueil* »<sup>13</sup>.

Aucune étude statistique n'a jamais permis d'isoler le poids spécifique de la variable ethno-raciale dans les processus d'attribution des logements sociaux français, selon une démarche de *monitoring* qui comparerait par exemple la composition du fichier des demandeurs avec celle des attributions effectives<sup>14</sup>. À défaut, de nombreuses analyses des pratiques et des représentations des acteurs du logement social témoignent de la prégnance d'une gestion ethnicisée des attributions<sup>15</sup>. Avec une contradiction souvent relevée entre, d'un côté des refus d'attribution pour ne pas alourdir les « déséquilibres » dans certains secteurs ou préserver des secteurs « vierges » d'une dégradation future, et de l'autre des pratiques d'orientation systématique (le « *steering* » dans la terminologie américaine) des candidats à « profil ethnique » vers des secteurs jugés « non-récupérables », sachant que le maintien d'une vacance importante dans un souci de « rééquilibrage » a un coût difficilement supportable pour les organismes d'HLM.

Il importe de remarquer, à la suite de Patrick Simon, que la construction des « immigrés » comme « *catégorie à risque* » de la gestion locative n'est pas seulement devenue centrale dans les normes de gestion des organismes HLM, mais qu'elle a fini par saturer les représentations des pouvoirs publics et des élus selon une logique de « discrimination probabiliste », la réunion d'un ensemble d'informations négatives sur un groupe conduisant à rejeter les ménages que l'on rattache à ce groupe<sup>16</sup>. Aussi est-ce souvent sans intention discriminatoire consciente que les gestionnaires locaux font le choix d'orienter les candidats vers tel ou tel secteur du parc HLM. Ils pensent faire œuvre utile en appréciant les risques de « déséquilibre », d'éviction entre groupes, de troubles de voisinage ou de conflits inter-ethniques. Ce faisant, ils s'autorisent d'une vision pour le moins subjective de la « ville bonne » pour construire sociologiquement l'espace urbain dont ils ont la maîtrise.

---

<sup>13</sup> Circulaire du 30 décembre 1992 relative à la politique d'attribution des logements sociaux, JO n°21 du 25 janvier 1993, page 1325. Sur cette perversion des Pops, voir Houard N., *Logement social, droit au logement, et mixité. De la mise sur agenda aux pratiques locales*, Thèse de doctorat de science politique, IEP de Paris, 2008.

<sup>14</sup> Simon P., « La mesure de l'égalité : mixité sociale et discriminations. Les indicateurs statistiques et leur interprétation », *Informations sociales*, n°125, mai 2005, pp. 104-111.

<sup>15</sup> Simon P., « La discrimination. Contexte institutionnel et perception par les immigrés : le racisme à l'œuvre », *Hommes & migrations*, n°1211, 1998, pp. 49-67 ; Toubon J.-C., « Violences urbaines. L'attribution des logements sociaux », *Migrations et Société*, vol.10, n°60, novembre-décembre 1998, pp.65-82 ; Kirszbaum T., « Les immigrés dans les politiques de l'habitat. Variations locales sur le thème de la diversité », *Sociétés contemporaines*, n°33-34, janvier-avril, 1999, pp. 87-110 ; Kirszbaum T., Simon P., *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*, Note du GELD, n°3, 2001 ; Depriester M., Genest S., « Le logement des migrants face au paradoxe de l'action publique », *VEI-Enjeux*, n°125, juin 2001, pp. 70-81 ; Vieillard-Baron H., « Logement social et discrimination en France », in *Le racisme au quotidien*, Paris, Éditions Images, 2002, pp. 44-52 ; Tissot S., « Une "discrimination informelle" ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°159, septembre 2005, pp. 54-69 ; Sala Pala V., « La politique du logement social au risque du client ? Attributions de logements sociaux, construction sociale des clients et discriminations ethniques en France et en Grande-Bretagne », *Politiques et management public*, vol. 24, n°3, septembre 2006, pp.77-92.

<sup>16</sup> Simon P., « Le logement social en France et la gestion des populations à risque », *Hommes & migrations*, n°1246, 2003, pp. 78-91.

Peut-être est-ce dans cette prétention des élus et des techniciens du logement social à ordonnancer les équilibres de la vie sociale que réside une réelle spécificité française ?

## ***II. Attirer des classes moyennes du groupe majoritaire : une stratégie contrariée***

La persistance de pratiques ségrégatives, s'ajoutant aux stratégies des ménages appartenant aux minorités visibles qui peuvent faire valoir, le cas échéant, une préférence pour des quartiers déjà très spécialisés, dans une logique d'auto-ségrégation<sup>17</sup>, contrarient les « politiques de peuplement » motivées par un objectif de mixité « sociale ». C'est pourquoi la régulation des « flux » tend à être complétée, sinon supplantée par une intervention visant les « stocks », non plus dans les territoires favorisés, mais dans les quartiers mêmes où les minorités sont jugées en surnombre. Il s'agit alors de modifier la structure de l'offre résidentielle en vue d'attirer une population « nouvelle » dans ces quartiers volontiers présentés comme « ghettoisés ». Cette qualification indique que le rééquilibrage attendu est aussi de nature ethnique, ce que confirment les propos recueillis auprès d'élus locaux et de bailleurs sociaux<sup>18</sup>.

La stratégie consistant à agir sur les stocks pour introduire des membres du groupe majoritaire dans les quartiers de minorités est devenue prépondérante dans la politique de la ville avec le lancement, en 2003, du Programme national de rénovation urbaine (PNRU), le plus coûteux jamais engagé dans cette politique. Le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), qui pilote ce programme, énonce la stratégie suivie dans ces termes : « *La diversification de l'offre de logement est l'outil principal d'amélioration de la mixité sociale lorsqu'elle donne au quartier une réelle attractivité pour des catégories de population différentes* ». La diversification de l'habitat repose principalement sur le rééquilibrage public-privé du parc de logements des quartiers de la politique de la ville ; les programmes sociaux neufs sont eux-mêmes destinés, pour partie, à une clientèle « différente ». Et comme il n'est pas question de densifier ces quartiers, la stratégie de *gentrification* volontaire est assortie d'un volet « dispersion », organisant le départ d'une partie des occupants du parc social vers d'autres territoires.

Inscrit dans la continuité d'une série de programmes de restructuration urbaine initiés par des gouvernements socialistes (Banlieues 89, Grands projets urbains, Grands projets de ville), le PNRU parachève et radicalise un processus au long cours marqué par la montée en puissance de l'instrument des démolitions de logements sociaux. Différents responsables socialistes proches du mouvement HLM s'y étaient convertis à la fin des années 90, au nom d'une rhétorique « anti-ghettos », avant que le PNRU, adopté sous un gouvernement de droite, n'en fasse la solution générique – c'est-à-dire envisageable en première approche et non après le constat d'échec d'autres options possibles – pour traiter

---

<sup>17</sup> D'une importance décisive pour éclairer ce qui distingue conceptuellement la ségrégation subie et choisie, les phénomènes d'auto-ségrégation dans le logement social restent mal connus. La notion d'« enclave ethnique » fonctionnant sur un principe d'agrégation affinitaire ne peut se voir transposée sans précaution aux quartiers d'habitat social français où la puissance publique conserve un rôle prégnant dans les logiques de peuplement, même si des logiques de regroupement de résidents sachant jouer des régimes de cooptation et de clientélisme sont possibles. Voir Battegay A., « L'actualité de l'immigration dans les villes françaises : la question des territoires ethniques », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 8, n°2, 1992, pp. 83-100 ; Simon P., « L'intégration et le ghetto », in Malet E., Simon P. (dir.), *Les territoires de l'intégration*, Paris, Passages, 1997, pp. 25-43

<sup>18</sup> Kirszbaum T., *Les élus, la République et la mixité. Variations discursives et mise en débat de la norme nationale de mixité dans neuf communes franciliennes*, REPS, Rapport pour le PUCA, 2007.

les problèmes de l'ensemble des quartiers d'habitat social<sup>19</sup>. Mais à la différence de l'approche portée par la gauche qui s'efforçait, au moins dans l'intention, d'articuler la mixité dans les quartiers de la politique de la ville avec la production d'une offre sociale dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU, la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 créant le PNRU est restée muette sur la dimension intercommunale de la rénovation urbaine. Cet abandon d'un thème quasi-identitaire pour la gauche n'a curieusement alimenté aucune critique de fond de la part des parlementaires de l'opposition. Tout s'est passé comme si le rétablissement de la mixité sociale à l'échelle des quartiers de minorités avait suffi à fédérer majorité et opposition autour d'un objectif présenté comme vital pour la sauvegarde du « modèle républicain ». La proximité des discours du ministre socialiste de la Ville, Claude Bartolone, et de son successeur, Jean-Louis Borloo, témoigne de cette convergence des politiques de renouvellement urbain de la gauche et de rénovation urbaine de la droite, autour d'une finalité de « réintégration républicaine » des quartiers de minorités :

*C. Bartolone : « La politique de la ville que j'anime au sein du gouvernement a pour ambition de faire que la ville du XXI<sup>ème</sup> siècle soit celle du vivre ensemble, une ville qui dépasse les fractures sociales et ethniques »<sup>20</sup> ; « Chacun, quels que soient ses origines, son lieu de résidence et son statut social doit se sentir appartenir à la même communauté de vie et de destin »<sup>21</sup> ; « Le renouvellement urbain doit renforcer la République, pour que chacun se sente concerné par les trois mots de la devise inscrite au fronton des mairies »<sup>22</sup>.*

*J-L Borloo : « Faire des quartiers en difficulté de vrais quartiers de ville, et de populations aujourd'hui marginalisées des citoyens à part entière, telles sont les ambitions du programme national de rénovation urbaine. (...) C'est dans cet esprit que l'État et l'Anru agissent pour permettre aux élus locaux, qui sont en première ligne, de mener à bien une tâche lourde, exigeante mais exaltante, pour permettre un retour de ces quartiers dans la République »<sup>23</sup>.*

### ***Le scénario de la mixité « par le haut » en échec***

Sept ans après le lancement du PNRU, on ne dispose pas de données nationales sur l'évolution du peuplement des quartiers concernés, ni d'une évaluation scientifique d'ensemble du programme<sup>24</sup>. Différentes études locales conduisent néanmoins à questionner la stratégie retenue : non seulement la diversification par le secteur privé apparaît très en deçà des attentes, mais elle n'attire pas mécaniquement une population « différente »<sup>25</sup>.

---

<sup>19</sup> Epstein R., *Gouverner à distance. La rénovation urbaine, démolition-reconstruction de l'appareil d'État*, Thèse de sociologie, ENS-Cachan, 2008. Le nombre de démolitions a été fixé à 200 000 par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, puis porté à 250 000 par la loi du 18 janvier 2005, mais les programmations effectives portent sur un nombre moins élevé (135 000). De même, les réhabilitations, résidentialisations et constructions prévues par les lois de 2003 et 2005, dans le même objectif de mixité sociale, ont été revues à la baisse, avec 120 000 reconstructions et 300 000 réhabilitations programmées, contre respectivement 250 000 et 400 000 dans la loi de 2005.

<sup>20</sup> Rencontre nationale des GPV, le 14 décembre 2000.

<sup>21</sup> Conseil interministériel des villes, relevé de décisions, 1998.

<sup>22</sup> Rencontre nationale des GPV, le 10 décembre 1999.

<sup>23</sup> Borloo J.-L., « Réussir la rénovation des grands ensembles », in Masbouni A. (dir.), *Régénérer les grands ensembles*, Éditions de la Villette, 2006.

<sup>24</sup> Sur les limites des « évaluations » existantes de la rénovation urbaine, voir Epstein R., « Des politiques publiques aux programmes : l'évaluation sauvée par la LOLF ? Les enseignements de la politique de la ville », *Revue française des affaires sociales*, n°1-2, janvier-février 2010, pp. 227-250 ; Kirszbaum T., Epstein R., « Synthèse de travaux universitaires et d'évaluation de la politique de la ville », in Goulard F., Pupponi F., *Rapport d'information fait au nom du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques sur l'évaluation des aides aux quartiers défavorisés*, Tome II, octobre 2010.

<sup>25</sup> Voir notamment Noyé C. (dir.), *Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, IUP, Université de Paris XII, 2009 ; Act Consultants, Cf.

Le pari stratégique de l'Anru faisant de l'Association foncière logement (AFL, dite « la Foncière ») la force motrice de renouvellement de l'offre résidentielle et, par voie de conséquence, d'une transformation de la composition sociale des quartiers, apparaît rétrospectivement irréaliste. Émanation du 1% logement, géré à parité par les syndicats d'employeurs et de salariés, l'AFL sert avant tout à pallier l'absence d'investisseurs privés volontaires pour créer ou développer une offre locative dans les quartiers objets de la rénovation urbaine<sup>26</sup> ; en contrepartie de ses apports financiers au PNRU, l'Anru lui cède entre 15 % et 35 % du foncier libéré par les démolitions sur lequel l'AFL peut développer sa propre offre locative. En pratique, la Foncière se révèle être un acteur très marginal de la diversification de l'habitat. La raison tient en partie à la nature des logements qu'elle propose : du locatif plutôt haut de gamme, à des prix proches de ceux du marché, à peu près totalement inaccessible par les résidents des ZUS.

Ne voulant pas prendre le risque de lancer des opérations dont la commercialisation serait un échec, l'AFL attend que des opérateurs privés s'engagent avec succès avant d'y développer ses propres produits destinés à une clientèle extérieure. Mais la promotion privée est elle-même peu encline à investir dans ces quartiers, surtout dans un contexte de crise économique et de l'immobilier. Et quand le secteur privé y investit effectivement, les opérations ne se commercialisent bien que si elles ciblent la clientèle du quartier ou une clientèle de même profil venant de quartiers similaires. Dans ce contexte, et contrairement aux attentes de l'Anru, le moteur de la diversification de l'habitat n'est pas le secteur privé, mais le secteur HLM, même s'il rencontre aussi des difficultés pour commercialiser des programmes haut de gamme de type PLS. Comme l'accession privée, les opérations d'accession sociale attirent essentiellement des ménages locaux, souvent en nombre supérieur à l'offre proposée par des bailleurs sociaux relativement inexpérimentés pour monter ce type d'opérations.

Le schéma initial, celui de la diversification de l'habitat social comme levier d'attraction d'une population « différente », apparaît également perturbé par les relogements, notamment dans les marchés tendus où la vacance du parc social existant n'est pas suffisante pour les absorber. Ces tensions sont d'ailleurs aggravées par la rénovation urbaine : les démolitions précédant presque toujours les reconstructions, il en résulte un déficit important, à court terme, de logements sociaux<sup>27</sup>, notamment dans les agglomérations où les projets de démolition sont multiples. Dans ce contexte de réduction drastique de l'offre sociale immédiatement disponible, une part substantielle de la production neuve se voit mobilisée par les relogements, ce qui contrarie les stratégies volontaristes de municipalités et de bailleurs consistant à réserver des quotas de logements sociaux neufs au profit de ménages extérieurs<sup>28</sup>. Le « rééquilibrage social » des quartiers se complique plus encore quand des

---

Geo, Cerfise, Lab'Urba., *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine*, Rapport pour le CES de l'Anru, 2009 ; Avide E., Danel B., Demoulin J., Florentin D., *La diversification de l'habitat en territoires de rénovation urbaine*, Rapport réalisé dans le cadre d'un Atelier d'urbanisme du Master 2 professionnel « Projets d'aménagement », Université Paris 1, CES de l'Anru, 2009 ; Kirszbaum T., *Articuler l'urbain et le social. Enquête sur onze sites « historiques » en rénovation urbaine*, REPS, Rapport pour le CES de l'Anru, 2010.

<sup>26</sup> Epstein R., *Op. cit.*, 2008.

<sup>27</sup> Le total des logements démolis à la fin de l'année 2008 s'établissait à 52 262 unités contre seulement 18 756 logements reconstruits, soit un déficit d'environ 33 500 logements, aggravé par rapport à l'année 2007 où il n'était « que » de 27 000 logements. Voir CES de l'ANRU, *La rénovation urbaine à l'épreuve des faits*, Rapport 2009, Paris, La Documentation française, 2010.

<sup>28</sup> S'agissant des logements locatifs sociaux neufs financés en Plus-cd (prêt locatif à usage social construction-démolition), l'Anru a établi en 2007 une règle selon laquelle l'octroi de ce type de financement serait désormais conditionné à l'engagement des bailleurs sociaux à reloger dans des logements sociaux neufs ou conventionnés



maires ont pris l'engagement, parfois en réponse aux tollés suscités par les démolitions, de reloger dans le quartier tout ou partie des habitants qui le souhaitent. S'ajoute enfin une contrainte née de la loi Dalo qui peut aboutir, notamment en Île-de-France, à mobiliser des logements neufs au profit de cette nouvelle catégorie de ménages prioritaires.

L'évolution du peuplement des quartiers rénovés apparaît ainsi davantage tributaire des nécessités du relogement et de la pression de la demande de logements sociaux que de la production d'une offre dédiée aux classes moyennes. Obligés de satisfaire ces besoins à court terme, les responsables des projets de rénovation urbaine s'en remettent à une hypothétique maîtrise des flux d'entrants, une fois les relogements achevés, en escomptant de futures rotations pour atteindre leurs objectifs de mixité sociale. Tel est le paradoxe d'une politique qui entendait changer la population en renouvelant les stocks et qui fonde désormais ses espoirs sur cette antienne de la politique du logement social qu'est la maîtrise des flux.

Les effets de recomposition sociale de la rénovation urbaine sont d'autant plus limités que l'échelle d'intervention retenue est étroite et fabrique, dans le meilleur des cas, des isolats de mixité au sein des quartiers de la politique de la ville. Cette politique s'applique le plus souvent en effet à certains sous-secteurs des quartiers où, au gré des opportunités foncières, sont développés de petits programmes de logement. La stratégie dominante est celle du « grignotage » des quartiers en commençant par leurs franges, là où les promoteurs privés sont réputés moins frileux pour investir. Cette diversification périphérique distingue nettement les secteurs renouvelés d'autres secteurs laissés en l'état, leur séparation pouvant aller jusqu'à la clôture physique des espaces rénovés. Le regroupement de ménages un peu plus fortunés que les autres dans ces secteurs rénovés se fait donc au prix d'une ségrégation accrue, interne aux ZUS<sup>29</sup>. Il en résulte des tensions sociales, qui peuvent recouper aussi des clivages de nature ethnique, avec les « oubliés de la rénovation urbaine » qui résident dans les secteurs non-traités du quartier.

La question scolaire est emblématique de la confortation par la rénovation urbaine des logiques de l'entre-soi résidentiel. Des éléments d'évaluation laissent à penser que son effet est quasi nul sur la mixité des publics scolaires<sup>30</sup>, pourtant l'un des rares champs de la vie sociale où l'effet d'entraînement de la mixité sur les plus défavorisés est démontré<sup>31</sup>. Si tant est que la volonté existe de se servir du levier de la recomposition de l'habitat pour transformer la composition sociale – et éventuellement ethnique – des écoles, la quasi-suppression de la carte scolaire prend la rénovation urbaine à contre-pied. Plus gênant, il semble que des élus s'accommodent de la libéralisation de la carte scolaire, des inscriptions dans le privé ou de la création d'écoles séparées pour les nouveaux habitants si tel est le prix à payer pour « sauver » leurs objectifs de mixité résidentielle<sup>32</sup>.

### ***Opportunités nouvelles ou contraintes accrues pour le logement des minorités ethniques ?***

---

depuis moins de cinq ans, un nombre de ménages au moins égal à 50 % du nombre de logements financés sur cette base.

<sup>29</sup> Noyé C. (dir.), *op. cit.* ; Act Consultants, Cf. Geo, Cerfise, Lab'Urba, *Op. cit.* ; Lelévrier C., « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, n°140-141, janvier-février 2010, pp. 59-74.

<sup>30</sup> Tetra, *L'école dans le cadre des projets de rénovation urbaine*, Rapport pour le CES de l'ANRU, octobre 2009.

<sup>31</sup> Duru-Bellat M., « Les apprentissages des élèves dans leur contexte : les effets de la composition de l'environnement scolaire », *Carrefours de l'éducation*, n°16, juillet-décembre 2003, pp. 182-206.

<sup>32</sup> Kirszbaum T., *Op. cit.*, 2010.

À défaut de résultats probants de la stratégie de mixité « par le haut », qu'en est-il de la mixité « par le bas » induite par les relogements effectués en dehors du quartier d'origine ? L'effet de déconcentration apparaît là aussi très limité. Le ministre Hortefeux s'en était inquiété aux Journées de la rénovation urbaine tenues à Bordeaux en juin 2009 : *« La politique de rénovation urbaine doit répondre à sa mission de base : casser ce qui peut constituer les ghettos urbains. Cela suppose de diversifier la localisation des relogements. Le dernier rapport du comité d'évaluation de l'Anru montre que, dans les grandes agglomérations, une part significative des personnes dont l'habitation a été détruite n'est pas relogée à l'extérieur du quartier d'origine, comme cela devrait être le cas. Il est indispensable de lutter contre la concentration spatiale des populations en difficulté. Les équilibres de population, dans les quartiers, doivent radicalement évoluer si l'on veut atteindre l'objectif de mixité sociale. C'est pourquoi je tiens tout particulièrement au respect de l'obligation de reconstitution de l'offre de logements démolis au moins pour moitié dans des secteurs autres que le quartier d'origine ».*

S'il n'était question que de « populations en difficulté » et de « mixité sociale » dans ces propos, une circulaire parue l'année précédente s'affranchissait des pudeurs habituelles en demandant que les populations « *notamment étrangères* » se voient proposer des opportunités de logement en dehors des ZUS pour mettre fin aux « *concentrations territoriales* »<sup>33</sup> ; on ne comptait pas moins de vingt-cinq occurrences du terme « *concentration* » dans cette circulaire sur « *l'égalité des chances dans l'accès au logement* » et son annexe, dans le droit fil des textes officiels qui semblent vouloir favoriser le parcours résidentiel des minorités pour mieux stigmatiser leur présence dans la ville.

Leurs chances d'accéder à des territoires non-stigmatisés sont-elles réellement majorées à la faveur des relogements ? Il est permis d'en douter. Jean-Claude Driant et Christine Lelévrier font le parallèle avec les processus ayant conduit à la concentration de ces populations dans les ZUS : « *C'est là que se localise une offre de grands logements à loyers réduits et c'est là que les populations immigrées et les populations à faibles ressources ont pu obtenir un logement social. De plus, accueillir ces ménages dans des fractions plus mixtes du logement social est évalué pour une partie des bailleurs et des villes en termes de risques, celui de "déstabiliser des équilibres" en amenant des populations "fragiles". Le relogement repose indirectement les questions de discrimination sociale et ethnique dans l'accès à certaines fractions du parc et la mobilité au sein de ce parc* »<sup>34</sup>. Une étude d'Acadie sur la mobilité résidentielle des « immigrés » relève pour sa part, à propos des relogements, que « *d'un côté, ils figurent comme un public prioritaire, auquel il faut pouvoir proposer des réponses rapides (...); de l'autre, ils sont perçus comme une catégorie à risque, qui fait figure parfois d'épouvantail* »<sup>35</sup>.

Outre que le fait d'appartenir à une catégorie de ménages prioritaires n'élimine pas les discriminations, d'autres facteurs se cumulent pour restreindre la gamme des choix résidentiels offerts aux ménages relogés. Si B. Hortefeux établit une corrélation entre la reconstitution de l'offre « hors site » et la dispersion des ménages relogés, cette articulation est loin d'être évidente en pratique. Compte tenu du décalage important entre le calendrier

---

<sup>33</sup> Circulaire du ministre de l'Immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire et du ministre du Logement et de la ville du 18 juin 2008 relative à un plan d'actions pour favoriser l'égalité des chances dans l'accès au logement pour les populations, en particulier étrangères, cumulant difficultés économiques et sociales.

<sup>34</sup> Driant J.-C., Lelévrier C., « Le logement social : mixité et solidarité territoriale », in Lagrange H., Oberti M. (dir.), *Émeutes urbaines et protestations. Une singularité française*, Paris, Presses de Sciences Po, 2006, pp. 177-193.

<sup>35</sup> Acadie, *La mobilité résidentielle des ménages immigrés*, Rapport pour le FASILD, février 2007.

des relogements et celui de la reconstitution de l'offre sociale, celle-ci ne profite qu'à une minorité des habitants relogés, le déménagement vers un parc ancien non récemment réhabilité étant le cas de figure dominant<sup>36</sup>. On peut souligner aussi que près des deux tiers des logements reconstitués sont programmés en zone urbaine sensible, le reste l'étant pour l'essentiel dans d'autres quartiers du territoire communal. Cela tient à l'absence assez générale de coopération intercommunale<sup>37</sup>, mais le manque de coopération se vérifie aussi du côté des bailleurs sociaux qui mutualisent rarement leur parc pour proposer des choix géographiquement diversifiés aux locataires relogés<sup>38</sup>. Dans ces conditions, les relogements sur site sont très majoritaires et les relogements hors site se font le plus souvent à proximité, sur le territoire communal. Au total, entre deux tiers et trois quarts des ménages seraient relogés en zone urbaine sensible<sup>39</sup>.

Les municipalités et les bailleurs veillent généralement à ce que les déménagements s'effectuent dans de bonnes conditions, mais ils envisagent rarement le relogement comme une opportunité pour aider les ménages à construire un projet personnel et les aider à franchir les barrières qu'ils rencontrent, dans une démarche d'*empowerment* individuel qui dépasserait la seule dimension résidentielle des parcours<sup>40</sup>. Si le relogement peut répondre à des besoins nouveaux en la matière (décohabitations des jeunes, règlement de la situation des personnes hébergées, émancipation des épouses de familles polygames...), il reste fondamentalement motivé par la nécessité de reloger pour pouvoir démolir.

Tous les travaux sur le relogement identifient toutefois un groupe d'habitants qui optimise leur déménagement contraint par la démolition. Il y a d'abord cette frange de ménages parmi les plus mobiles et les plus solvables, estimée entre un cinquième et un sixième des locataires à reloger, qui quittent le quartier dès l'annonce des démolitions, et sans doute le parc social lui-même puisqu'ils n'ont pas recours aux dispositifs de relogement. Il y a ensuite d'autres ménages, également bien insérés, avec peu ou pas d'enfants, pour qui le dispositif de relogement est une aubaine pour concrétiser une aspiration latente à la mobilité et « quitter la cité ». Doté d'une capacité de négociation, ce groupe est celui qui a le plus de chances de voir le bailleur social accéder à ses souhaits ou de se voir accepté par d'autres bailleurs. Cependant, même ces ménages disposant du maximum de ressources ne se voient pas offrir des choix résidentiels étendus. Comme l'écrit C. Lelévrier, « *ceux qui veulent partir ailleurs n'obtiennent pas toujours gain de cause et la fraction du parc social qui leur est accessible et ouverte est vite circonscrite* »<sup>41</sup>.

Pour la majorité des locataires, le relogement n'apporte aucune plus-value particulière. Il peut même avoir un coût financier ou psychologique élevé pour les ménages les plus réticents à la mobilité, ceux que la rénovation urbaine entend précisément disperser, à commencer par les grandes familles d'origine immigrée, mais aussi les familles monoparentales, les personnes démunies ou les personnes âgées isolées. Sur le plan financier, malgré la règle du « reste à charge constant » et les dispositifs (temporaires) de compensation, déménager se traduit par une hausse de loyer, parfois très sensible, pour la

---

<sup>36</sup> Kirszbaum T., *Op. cit.*, 2010.

<sup>37</sup> La rénovation urbaine n'a guère été propice aux dynamiques intercommunales, l'Anru ayant toujours privilégié le portage des projets de rénovation urbaine par les maires. On peut souligner aussi que le transfert à l'Anru d'une part importante de la gestion des aides à la pierre a affaibli le rôle des EPCI dans les politiques locales de l'habitat. Conseil national de l'habitat, Politique de l'habitat et décentralisation, deux ans après la loi du 13 août 2004, Rapport du groupe de travail présidé par Dominique Braye, 2007 ; Epstein R., *Op. cit.*, 2008.

<sup>38</sup> Lelévrier C., *Op. cit.*

<sup>39</sup> USH, *Le relogement, Résultats et pratiques*, mai 2009 ; CES de l'ANRU, *op. cit.*

<sup>40</sup> Acadie, *Op. cit.* ; Kirszbaum T., *Op. cit.*, 2010.

<sup>41</sup> Lelévrier C., *Op. cit.*

moitié des ménages relogés. L'appétence pour la mobilité est en fait inversement proportionnelle aux difficultés socio-économiques éprouvées par ces ménages qui ont un intérêt objectif à ce que leur situation résidentielle n'évolue pas, pour ne pas déstabiliser davantage des conditions d'existence précaires<sup>42</sup>. Rester dans le quartier leur permet de continuer à bénéficier de la présence des services, des équipements et des réseaux sociaux et des liens d'entraide qu'il procure.

Au-delà des seuls ménages à reloger, la rénovation urbaine produit des effets systémiques qui pèsent sur les opportunités résidentielles de l'ensemble des ménages dépendants du logement social bon marché. Car derrière l'application de la règle du « 1 pour 1 »<sup>43</sup>, l'offre très sociale détruite est très rarement reconstruite (on ne compte que 8,6 % de PLAI au sein de l'offre reconstituée au 31 décembre 2008), ce dont pâtit l'ensemble des familles nombreuses et des ménages à faibles revenus d'une agglomération. L'effet des démolitions est également très marqué sur le parc de grands logements : 47 % des logements démolis sont des T4 ou plus tandis que 63 % de la reconstitution se fait en T3 ou moins<sup>44</sup>.

Ainsi le volume de démolitions généré par les opérations Anru induit-il des effets en chaîne sur l'ensemble du marché locatif des agglomérations. Il déstabilise des systèmes d'attribution et de réservation déjà sous pression et contribue à renforcer les difficultés d'accès ou de mutation des demandeurs ordinaires. Parmi eux, les minorités ethniques qui cumulent des difficultés liées à la précarité économique et aux discriminations apparaissent lourdement pénalisées. En ce sens, et bien que les instruments de la rénovation urbaine soient neutres sur le plan ethno-racial, ses *conséquences* peuvent être à la source d'une discrimination indirecte. C'est sur ce fondement d'un « impact négatif disproportionné » (*disparate impact discrimination*) sur les minorités les plus dépendantes du logement social bon marché et de grande taille que la politique américaine de rénovation urbaine s'est vue attaquée en justice par des associations de résidents ou des organisations de défense du logement abordable<sup>45</sup>.

### ***III. Promouvoir la mixité endogène : l'inhibition républicaine***

Que la mixité soit recherchée « par le haut » ou « par le bas », la méthode de lutte contre les « concentrations » privilégiée en France reste exogène, c'est-à-dire qu'elle cherche à introduire un groupe dans l'espace résidentiel où domine un autre groupe. Complémentaire ou alternative, une approche endogène viserait d'abord à conforter les différenciations sociales internes aux quartiers, en prenant appui sur les éléments des classes moyennes qui y sont déjà présents ou qui accèdent à ce statut au cours du cycle de vie<sup>46</sup>. Conformément à la troisième voie identifiée par Anthony Downs, celle de « l'enrichissement sans déménagement », qui est aussi celle du « développement communautaire » pratiquée dans d'autres pays, il s'agirait de stabiliser les ménages les mieux dotés en ressources économiques et sociales afin d'enrayer la spirale négative qui, sous l'effet des mobilités

---

<sup>42</sup> Faure S., « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Etienne », *Espaces et sociétés*, n°124-125, 2006, pp. 191-206 ; Lelévrier C., *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain. Synthèse des travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, DIV, DREIF, 2008.

<sup>43</sup> Un logement reconstruit pour un logement démolé, une règle qui souffre d'exceptions locales.

<sup>44</sup> ONZUS, *Rapport 2008*, Éditions de la DIV.

<sup>45</sup> Kirszbaum T., « La mixité résidentielle : une politique (anti)discriminatoire ? Le cas de la rénovation urbaine aux États-Unis et en France », in *Les approches anglo-saxonnes et française de la lutte contre les discriminations ethniques*, Rapport pour le CERI, DREES-MIRE, octobre 2008.

<sup>46</sup> Sur cette distinction analytique entre mixité exogène et endogène, voir Dansereau F. (dir.), *La mixité sociale en habitation*, Rapport pour la ville de Montréal, mai 2002.

résidentielles, voit des ménages plus pauvres entrer dans les quartiers et les plus riches en sortir<sup>47</sup>.

Si les opérations de rénovation urbaine ne sont pas parvenues à susciter une mixité exogène, quelques études relèvent qu'elle peut contribuer à maintenir une certaine mixité endogène, notamment par l'accession à la propriété, ce qui contribuerait « à une forme de banalisation du quartier impensée par l'Anru »<sup>48</sup>. Partant du « constat que ces quartiers sont tout de même des quartiers populaires, et le resteront pour partie ou en majorité », des responsables des projets locaux de la rénovation urbaine s'abstiendraient désormais de faire référence à la mixité sociale pour préférer parler de mixité du statut des logements ou de parcours ascendants des habitants<sup>49</sup>. La rénovation urbaine ne serait finalement, tout comme ses équivalents étrangers, qu'une stratégie « d'ancrage, de fidélisation résidentielle et territoriale des habitants qui ont un peu plus de revenus »<sup>50</sup>.

Cette requalification *a posteriori* des intentions de la rénovation urbaine doit être selon nous fortement nuancée. Si la plupart des treize sites sur lesquels nous avons enquêté<sup>51</sup> sont effectivement en voie d'abandonner – ou de remettre à un futur hypothétique – leurs objectifs de mixité sociale « exogène », l'ancrage éventuel de l'élite sociale du quartier ne procède d'aucune vision stratégique mais s'apparente à une solution par défaut (l'impossibilité pratique de disperser d'un côté, d'attirer des « populations différentes » de l'autre) qui laisse entière la question de la concentration spatiale de la pauvreté. En sélectionnant des locataires « méritants » selon des critères qui restent à éclaircir (la dimension ethnique est-elle vraiment absente de ce tri ?), la rénovation urbaine produit un effet « d'écémage » qui contribue au regroupement de l'élite sociale des quartiers au sein de sous-secteurs généralement isolés de leur environnement. Dans ces conditions, peut-on réellement parler de mixité sociale, et plus encore de mixité endogène ? D'autre part, et même si l'on ne dispose pas d'évaluations chiffrées des effets de la rénovation urbaine sur le peuplement des quartiers, il est généralement admis que les démolitions et les relogements précipitent le départ de la fraction la plus dynamique des habitants, en particulier les jeunes salariés, ce qui joue là aussi contre la mixité endogène.

### *Des stratégies locales de mixité indifférenciées*

Il est problématique de requalifier l'intention d'une politique publique à travers ses effets locaux (et en négligeant éventuellement ses effets pervers), alors que les instruments nationaux de cette politique n'ont guère été révisés pour tenir compte des impasses de la stratégie initiale. Dans quasiment aucune des villes où nous avons enquêté, la manière d'articuler mixités exogène et endogène n'a été discutée dans un cadre collectif et pluraliste. Ce débat n'a pas eu lieu non plus au fil de l'avancement des programmes, l'Anru exerçant une intense pression sur la réalisation des engagements contractuels initiaux mais sans exiger d'évaluation locale de leurs effets.

---

<sup>47</sup> Pan Ké Shon J.-L., « Ségrégation ethnique et ségrégation sociale en quartiers sensibles. L'apport des mobilités résidentielles », *Revue française de sociologie*, vol. 50, n°3, 2009, pp. 451-487

<sup>48</sup> Avide E., Danel B., Demoulin J., Florentin D., *Op. cit.*

<sup>49</sup> Act Consultants, Cf. Geo, Cerfise, Lab'Urba, *Op. cit.*

<sup>50</sup> Lelévrier C., *Op. cit.*, 2010.

<sup>51</sup> Nous avons mené deux enquêtes, en 2007 et en 2009, sur treize sites en rénovation urbaine. Nous avons interrogé respectivement 132 personnes et 140 personnes (élus locaux, bailleurs sociaux, techniciens de la rénovation urbaine et de la politique de la ville et associations d'habitants), dont une partie étaient les mêmes puisque trois sites d'enquête étaient communs aux deux études. Kirszbaum T., *Op. cit.*, 2007 ; Kirszbaum T., *Op. cit.*, 2010.

Les projets n'ont pas cherché, en amont de la décision de démolir posée comme un préalable par l'Anru, à analyser en particulier les stratégies résidentielles des ménages du quartier, ni à les solliciter avant d'arrêter la stratégie locale – ce qui aurait pu mener, le cas échéant, à la décision de ne pas démolir. Les habitants ne sont pas davantage associés au processus de décision dans la phase de mise en oeuvre des projets. On sait pourtant, à la lecture de travaux américains, que l'engagement dans une action collective des personnes aux revenus les plus élevés d'un quartier est inversement proportionnel à la richesse de ce quartier<sup>52</sup>. La participation est donc un vecteur essentiel « d'accrochage » des ménages les plus fortunés que la rénovation urbaine n'exploite pas.

Rendre les quartiers attractifs pour ces habitants supposerait par ailleurs de concevoir des projets « intégrés » ou « holistiques » afin d'agir de façon simultanée sur les différents facteurs de dévalorisation (écoles, commerces, transports, sécurité, gestion urbaine, etc.). Or, à contre-courant des politiques de renouvellement urbain engagées dans d'autres pays, la France a opté, à partir de 2003, pour une approche qui dissocie très fortement le volet physico-immobilier du volet socio-économique de la revitalisation.

Engagées dans une compétition nationale pour l'accès à des ressources exceptionnelles et présentées comme temporaires (le PNRU devait initialement durer cinq ans), les villes auraient-elles pu procéder autrement et élaborer des projets à la fois participatifs et globaux (les deux dimensions étant liées car les habitants ont des préoccupations qui ne s'arrêtent pas au logement et aux aménagements du quartier) ? Les instruments nationaux ne facilitent assurément pas de telles démarches. Mais le voulaient-elles vraiment ? Il y a lieu ici d'introduire une variable politique. Car après avoir interrogé une cinquantaine d'élus de toutes tendances politiques dans des contextes socio-urbains diversifiés, nous avons constaté que seuls les élus de l'UMP expriment une adhésion à la doctrine nationale de mixité qui confine à l'unanimité. Rares sont les élus locaux de gauche à exprimer une adhésion sans nuance à la stratégie de démolitions, principalement en raison de ses effets sur le logement des plus modestes. En revanche, l'appel à la promotion privée et le développement de l'accession à la propriété suscitent peu de réserves, y compris chez une partie des élus communistes. Diminuer la part du logement social dans certains quartiers est d'autant mieux accepté par les édiles de gauche que l'offre sociale est le plus souvent reconstruite dans les limites de la commune, ce qui leur permet de conserver la maîtrise de cette ressource clientéliste. À l'inverse, les élus UMP développent plus fréquemment des discours hostiles au logement social dont les locataires ne constituent pas la base électorale naturelle, *a fortiori* dans les quartiers fortement ethnicisés<sup>53</sup>. Mais lorsqu'ils sont élus d'une commune pauvre, ces élus se déclarent souvent favorables à l'article 55 de la loi SRU<sup>54</sup>.

Par-delà ces nuances, force est de constater la très grande uniformité des stratégies de mixité mises en oeuvre dans les projets Anru, quelle que soit la couleur politique de la mairie. L'orientation définie dans les projets est partout la même : démolir et diversifier le statut des logements pour attirer une population extérieure, que de nombreux élus (y compris de gauche) voudraient représentative de la France d'origine européenne. Des approches différentes de la mixité sociale ont souvent les faveurs des techniciens du champ urbain ou social de la politique de la ville, et parfois aussi des responsables d'organismes d'HLM. Les

---

<sup>52</sup> Crenson M. A., *Neighborhood Politics*, Cambridge, Harvard University Press, 1983.

<sup>53</sup> Braconnier C., Dormagen J.-Y., « Le vote des cités est-il structuré par un clivage ethnique ? », *Revue française de science politique*, vol. 60, n°4, 2010, pp. 663-689.

<sup>54</sup> Les élus UMP que nous avons interrogés préconisent néanmoins d'assortir la loi SRU d'une disposition visant à établir un seuil maximum de logements sociaux dans les communes où ce taux est déjà élevé.

techniciens que nous avons interrogés se montrent souvent très critiques à l'égard de l'approche dominante et beaucoup récusent la définition ethnique de la mixité sociale. Mais c'est dans leur for intérieur qu'ils formulent ces réserves, lesquelles ne sont jamais mises en débat dans un cadre collectif.

### *L'influence des habitants représentant la « majorité minoritaire »*

Un regard plus précis sur la vision des quartiers portée par les élus municipaux et la nature des relations qu'ils établissent avec les habitants des quartiers à rénover permet d'avancer dans la compréhension des facteurs locaux qui inhibent des stratégies complémentaires ou alternatives de promotion de la mixité.

La phase durant laquelle il faut faire accepter aux habitants l'idée de la démolition et du déménagement d'une partie d'entre eux apparaît souvent conflictuelle ou suscite *a minima* de fortes inquiétudes individuelles<sup>55</sup>. Les acteurs institutionnels que nous avons interrogés ne sont pas les derniers à reconnaître « l'incompréhension » des habitants face aux objectifs poursuivis par la rénovation urbaine, que les élus considèrent comme relevant de l'intérêt général c'est-à-dire non négociable avec les habitants. À charge donc aux institutions d'engager un travail de « communication », de « pédagogie » ou de « mémoire » destiné à limiter les remous et apaiser les angoisses face à un avenir résidentiel marqué par une incertitude prolongée<sup>56</sup>. Il est remarquable que les élus, souverains pour décider des formes légitimes de la concertation, n'aillent jamais jusqu'à expliquer aux habitants la nécessité de la mixité sociale qu'ils présupposent absente de ces quartiers. C'est que les habitants – ou du moins la présence d'une partie d'entre eux – fait partie du problème à résoudre.

En faisant du renouvellement de la population des quartiers d'habitat social un objet d'intérêt général, les institutions se font d'abord les relais de la société environnante. C'est pourquoi nous parlons ici de « quartiers de minorités ». Ces quartiers ont en effet pour trait commun d'être dépréciés dans le regard de la « majorité », celle qui n'y réside pas. Ce regard extérieur assigne une identité spécifique à ces quartiers, et constitue leurs habitants en « minorité urbaine ». Si le regard extérieur est uniformément dépréciatif, celui que portent les locataires du logement social sur leur quartier apparaît ambivalent ou en tout cas différencié. Le souhait très majoritairement exprimé de se voir relogés dans le quartier est assurément le reflet de perceptions du quartier qui ne sont pas uniformément négatives. Nos entretiens avec près d'une quarantaine de locataires HLM de quartiers franciliens concernés par des projets Anru<sup>57</sup> témoignent cependant, comme d'autres enquêtes sociologiques conduites sur une base plus étendue<sup>58</sup>, d'une adhésion aux objectifs de la rénovation urbaine de la part des habitants qui souffrent du regard porté par l'extérieur sur leur cité et qui voient dans la rénovation urbaine un moyen d'atténuer ce stigmat. Dans ce groupe se rencontrent

---

<sup>55</sup> Voir aussi Robert C., « L'ANRU au risque de l'évaluation. Que va-t-on réellement évaluer et quand va-t-on s'y mettre ? », *Recherche sociale*, n° 176, 2005, pp. 56-73 ; Deboulet A., « Le résident vulnérable. Questions autour de la démolition », *Mouvements*, n°47-48, mai-juin 2006, pp. 194-181 ; Mandouze D. (dir.), *Analyse et suivi du changement social et de l'opinion publique dans les communes du Grand projet des villes*, ARCUS, novembre 2008.

<sup>56</sup> Donzelot J., Epstein R., « Démocratie et participation. L'exemple de la rénovation urbaine », *Esprit*, n°326, 2006, pp. 5-34 ; Windle J., « In Remembrance of Things Past ? Strategies of Public Pedagogy for Urban Renovation », *Review of Education, Pedagogy, and Cultural Studies*, vol. 30, n°5, novembre 2008, pp. 377-398 ; Noyer J., Raoul B., « Concertation et "figures de l'habitant" dans le discours des projets de renouvellement urbain », *Études de communication*, n°31, janvier 2008, pp. 111-130.

<sup>57</sup> Il s'agit de locataires actifs au sein d'amicales ou des associations de quartier à Argenteuil, Aubervilliers, Bagneux, Clichy-sous-Bois, Créteil et Montfermeil.

<sup>58</sup> Lelévrier C., *Op. cit.*, 2010.

aussi des personnes appartenant aux minorités ethniques pour qui la mixité sociale (ou plus exactement ethnique) peut faire écho à des stratégies de distinction sociale<sup>59</sup>.

Un autre groupe de locataires mérite une attention particulière. Il s'agit d'une population vieillissante d'origine européenne qui, par choix (parfois militant) ou par nécessité, n'a pas suivi le grand mouvement d'exode des « blancs ». Ce sont généralement d'anciens ouvriers ou des personnes de condition modeste que l'on pourrait appeler la « majorité minoritaire » puisqu'ils furent les témoins d'un passé où la majorité était encore majoritaire. Si le processus d'ethnisation a été jusqu'à son terme dans certains quartiers ou groupes d'immeubles, la présence de ces ménages pourrait avoir des implications sur la formulation des objectifs de mixité dans les villes dirigées par la gauche. Nos entretiens conduits en Île-de-France auprès de ces ménages adhérents ou responsables d'associations de locataires permettent en effet de mettre à jour plusieurs caractéristiques de ce groupe : un discours souvent empreint d'une xénophobie latente ou manifeste, qui exprime la nostalgie du quartier tel qu'il était avant ce qui est perçu comme une « invasion » par les immigrés ; le désir de rester coûte que coûte dans le quartier, mêlé d'une forte aspiration à ce que certains habitants (appartenant aux minorités ethniques) en partent et à ce que d'autres (appartenant au groupe majoritaire) s'y installent ; une proximité avec des élus municipaux des partis de gauche et/ou avec certains organismes d'HLM dont ils sont des relais locaux (en même temps qu'ils peuvent siéger dans les commissions d'attribution) ; enfin, une présence quasi monopolistique dans les dispositifs locaux de « concertation » mis en place par les municipalités<sup>60</sup>.

Alors que les mairies UMP ont généralement peu de relais électoraux dans les quartiers et conçoivent davantage leurs projets en fonction d'un électorat extérieur, les élus de gauche ne répondent pas seulement à une demande de l'environnement quand ils décident d'une politique visant à renouveler la population d'un quartier. Ils répondent aussi à la demande de ces habitants qui représentent le groupe majoritaire dans des quartiers de minorités. À la différence des minorités, ce groupe a tendance à utiliser son droit de vote, avec, chez certains, une tentation sinon un passage à l'acte en faveur du vote Front national. Ainsi, il se pourrait, mais ce n'est là qu'une hypothèse qui en tout état de cause renvoie à des configurations locales spécifiques, que ce groupe exerce une influence sur la définition de la mixité sociale au sens du retour des « Français de souche » par des municipalités de gauche (sachant que tous les élus UMP interrogés, sans exception, définissent la mixité sociale de cette manière dans le cadre des entretiens).

Une autre dimension essentielle de la « concertation » dans la rénovation urbaine française est son caractère fortement atomisé et atomisant. Il s'agit d'apporter des réponses *individuelles* aux demandes des locataires, dont les plus influents auprès des élus et des bailleurs s'efforcent de « tirer leur épingle du jeu » ; il serait intéressant d'observer à cet

---

<sup>59</sup> Savoir dans quelle mesure la variable des appartenances ethniques joue sur ces perceptions, et les stratégies résidentielles qui en découlent, reste cependant malaisée dans le cas français. On sait cependant que ces stratégies varient selon les groupes ethniques, leurs profils familiaux ou sociaux et les contextes résidentiels locaux. Voir Taboada-Leonetti I., De Rudder V., Vourc'h F., *Immigrés et Français. Stratégies d'insertion, représentations et attitudes*, URMIS, ministère de l'Équipement, 1990 ; Lelévrier C., *Regroupement d'immigrés : des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse, Paris 12, 2000 ; Barou J., « Bref panorama de la situation des immigrés », *Hommes & migrations*, 1264, novembre-décembre 2006, pp. 6-19.

<sup>60</sup> Pour des observations convergentes, voir Bllanu E., « La "démocratie participative" en "banlieue rouge". Les sociabilités politiques à l'épreuve d'un nouveau mode d'action publique », *Politix*, n° 75, pp. 53-74, 2006 ; Nez H. Talpin J., « Généalogies de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ? », *Genèses*, n°79, 2010, pp. 97-115.



égard si les retraités d'origine européenne voient leurs demandes traitées avec davantage de bienveillance. Organisée sur un mode essentiellement individuel, cette « concertation » ne vise nullement à promouvoir l'organisation des habitants comme forces de propositions dans une démarche d'*empowerment* collectif. Cela s'explique d'autant mieux dans le contexte de politiques de l'habitat travaillée par une idéologie « républicaine », car les stratégies de dispersion des minorités ethniques ont partie liée avec la hantise du « communautarisme » (un mot sans équivalent à l'étranger) dont la mixité sociale serait l'antidote par excellence<sup>61</sup>. L'*empowerment* présuppose une stabilisation résidentielle des populations, afin de juguler les effets déstructurants de la mobilité résidentielle, que la mixité comprise comme une méthode de dispersion rend impossible.

En privilégiant une seule et même stratégie de mixité exogène, non participative et mobilisant un levier essentiellement urbain et immobilier, le PNRU conforte une exception française. La politique de la ville française a connu une courte parenthèse, au début des années 80, qui semblait esquisser un multiculturalisme participatif à la française. Ainsi pouvait-on lire dans le rapport Dubedout, en 1983, considéré comme le texte fondateur de la politique de la ville : « *Il n'est pas exclu, d'ailleurs que certains quartiers trouvent ainsi leur identité à travers une dominante ethnique, à l'image de certains quartiers populaires du passé, composés de migrants d'une même région. (...) Le refus de tenir compte de cette réalité est stérile, voire dangereux. Les institutions doivent assumer la réalité populaire de ces quartiers* »<sup>62</sup>. Un autre rapport de la Commission nationale pour le développement social des quartiers (CNDSQ) sur « *la présence active des habitants* » faisait cet éloge appuyé du développement endogène : « *Il serait insuffisant et erroné de n'aborder la vie sociale de ces ensembles que sous l'angle de la négativité. Le développement n'est pas seulement la lutte contre tel ou tel manque ou handicap collectif ; il est aussi promotion et valorisation des potentialités détenues par la population. (...) Il existe plusieurs formes de développement. Il peut être exogène et déstructurant. Il peut être endogène et fondé sur la valorisation des ressources et des potentialités locales* »<sup>63</sup>. Mais cette approche n'était pas exempte d'ambiguïtés puisque le retour des classes moyennes par la mixité sociale était considérée comme une condition de possibilité de la participation des habitants. D'aucuns y ont vu « *l'aporie constitutive* » de la politique de la ville, lui interdisant de s'engager résolument dans la voie du développement communautaire<sup>64</sup>.

L'année même où le rapport Dubedout était publié, l'extrême droite réalisait ses premières percées électorales aux élections municipales, un vote compris d'emblée comme le reflet d'une exaspération de la classe ouvrière « française de souche » vis-à-vis des quartiers où elle résidait encore sans n'être plus forcément majoritaire. La parenthèse multiculturaliste a été définitivement refermée à la fin des années 80 quand l'invocation d'un « modèle républicain » a fait prévaloir une conception assimilationniste de la citoyenneté qui s'est durablement imposée jusque dans le champ des politiques urbaines. Le regard négatif porté sur les quartiers de minorités renvoie en effet à des prémices analogues à l'esprit assimilationniste de l'intégration des immigrés qui prévaut en France : de même que l'on devient pleinement citoyen lorsque l'on s'est détaché de son groupe ou de sa communauté, les quartiers de la politique de la ville ne devraient se banaliser dans le regard de la société

---

<sup>61</sup> Kirszbaum T., « Discours et pratiques de l'intégration des immigrés. L'exemple des Grands projets de ville », *Annales de la recherche urbaine*, n°97, décembre 2004, pp. 51-59.

<sup>62</sup> Dubedout H., *Ensemble, refaire la ville*, La Documentation française, 1983.

<sup>63</sup> CNDSQ, *Rapport du groupe de travail sur la présence active des habitants*, 1982.

<sup>64</sup> Donzelot J., Mével C., « La politique de la ville, une comparaison entre les USA et la France : mixité sociale et développement communautaire », *2001 +*, n°56, mai 2001.

qu'à la condition de se désethniciser, leurs attributs ethniques étant considérés comme des obstacles à leur pleine intégration urbaine.

Cependant, la rénovation urbaine n'est-elle pas en train de produire, bien malgré elle, des micro-quartiers dans lesquels des minorités appartenant aux classes moyennes sont ou tendraient à devenir majoritaires ? Si ce scénario se confirmait, cela serait une manifestation supplémentaire du décalage entre le « logiciel » républicain, traduit dans les politiques locales de l'habitat, et la réalité multi-ethnique des villes françaises. Une réalité qui n'est pas uniformément répartie entre les territoires et qui ne le sera sans doute jamais tant que subsisteront des discriminations ethniques.

## **Bibliographie**

Acadie, *La mobilité résidentielle des ménages immigrés*, Rapport pour le FASILD, février 2007.

Act Consultants, Cf. Geo, Cerfise, Lab'Urba, *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine*, Rapport pour le CES de l'Anru, 2009.

Avide E., Danel B., Demoulin J., Florentin D., *La diversification de l'habitat en territoires de rénovation urbaine*, Rapport réalisé dans le cadre d'un Atelier d'urbanisme du Master 2 professionnel « Projets d'aménagement », Université Paris 1, CES de l'Anru, 2009.

Barou J., « Bref panorama de la situation des immigrés », *Hommes & migrations*, 1264, novembre-décembre 2006, pp. 6-19.

Battegay A., « L'actualité de l'immigration dans les villes françaises : la question des territoires ethniques », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 8, n°2, 1992, pp. 83-100.

Blanc-Chaléard M.-C., « Les immigrés et le logement en France depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. Une histoire paradoxale », *Hommes & Migrations*, n°1264, 2006, pp. 20-34.

Bllanu E., « La "démocratie participative" en "banlieue rouge". Les sociabilités politiques à l'épreuve d'un nouveau mode d'action publique », *Politix*, n° 75, 2006, pp. 53-74.

Braconnier C., Dormagen J.-Y., « Le vote des cités est-il structuré par un clivage ethnique ? », *Revue française de science politique*, vol. 60, n°4, 2010, pp. 663-689.

CES de l'ANRU, *La rénovation urbaine à l'épreuve des faits*. Rapport 2009, Paris, La Documentation française, 2010.

CNDSQ, *Rapport du groupe de travail sur la présence active des habitants*, 1982.

Conseil national de l'habitat, *Politique de l'habitat et décentralisation, deux ans après la loi du 13 août 2004*, Rapport du groupe de travail présidé par Dominique Braye, 2007.

Crenson M. A., *Neighborhood Politics*, Cambridge, Harvard University Press, 1983.

Dansereau F. (dir.), *La mixité sociale en habitation*, Rapport pour la ville de Montréal, mai 2002.

Depriester M., Genest S., « Le logement des migrants face au paradoxe de l'action publique », *VEI-Enjeux*, n°125, juin 2001, pp. 70-81.

- Deboulet A., « Le résident vulnérable. Questions autour de la démolition », *Mouvements*, n°47-48, mai-juin 2006, pp. 174-181.
- Deschamps E., *Le droit public et la ségrégation urbaine (1943-1997)*, Paris, LGDJ, 1998.
- Donzelot J., Mével C., « La politique de la ville, une comparaison entre les USA et la France : mixité sociale et développement communautaire », *2001 +*, n°56, mai 2001.
- Donzelot J., Epstein R., « Démocratie et participation. L'exemple de la rénovation urbaine », *Esprit*, n°326, 2006, pp. 5-34.
- Downs A., *Opening Up the Suburbs. An Urban Strategy for America*, New Haven, Yale University Press, 1973.
- Driant J.-C., Lelévrier C., « Le logement social : mixité et solidarité territoriale », in Lagrange H., Oberti M. (dir.), *Émeutes urbaines et protestations. Une singularité française*, Paris, Presses de Sciences Po, 2006, pp. 177-193.
- Dubedout H., *Ensemble, Refaire la ville*, La Documentation française, 1983.
- Duncan O. D., Duncan B., *The Negro Population of Chicago : A Study of Residential Succession*, Chicago, University of Chicago Press, 1957.
- Duru-Bellat M., « Les apprentissages des élèves dans leur contexte : les effets de la composition de l'environnement scolaire », *Carrefours de l'éducation*, n°16, juillet-décembre 2003, pp. 182-206.
- École nationale d'administration, *La mixité sociale dans le logement*, Séminaire relatif au logement, Groupe n°9, Promotion Simone Veil 2004-2006, 2005.
- Epstein R., *Gouverner à distance. La rénovation urbaine, démolition-reconstruction de l'appareil d'État*, Thèse de sociologie, ENS-Cachan, 2008.
- Epstein R., « Des politiques publiques aux programmes : l'évaluation sauvée par la LOLF ? Les enseignements de la politique de la ville », *Revue française des affaires sociales*, n°1-2, janvier-février 2010, pp. 227-250.
- Faure S., « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Etienne », *Espaces et sociétés*, n°124-125, 2006, pp. 191-206.
- Fondation Abbé Pierre, *Rapport sur l'état du mal logement en France*, 2006.
- Halde, Conseil national de l'habitat, *Conférence de consensus sur la diversité sociale dans l'habitat*, Rapport du jury présidé par Nicole Notat, octobre 2007.
- Houard N., *Logement social, droit au logement, et mixité. De la mise sur agenda aux pratiques locales*, Thèse de doctorat de science politique, IEP de Paris, 2008.
- Kirszbaum T., « Les immigrés dans les politiques de l'habitat. Variations locales sur le thème de la diversité », *Sociétés contemporaines*, n°33-34, janvier-avril, 1999, pp. 87-110.
- Kirszbaum T., Simon P., *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*, Note du GELD, n°3, 2001.
- Kirszbaum T., « Discours et pratiques de l'intégration des immigrés. L'exemple des Grands projets de ville », *Annales de la recherche urbaine*, n°97, décembre 2004, pp. 51-59.

- Kirszbaum T., *Les élus, la République et la mixité. Variations discursives et mise en débat de la norme nationale de mixité dans neuf communes franciliennes*, REPS, Rapport pour le PUCA, 2007.
- Kirszbaum T., « La mixité résidentielle : une politique (anti)discriminatoire ? Le cas de la rénovation urbaine aux États-Unis et en France », in *Les approches anglo-saxonnes et française de la lutte contre les discriminations ethniques*, Rapport pour le CERI, DREES-MIRE, octobre 2008.
- Kirszbaum T., *Rénovation urbaine. Les leçons américaines*, Paris, PUF, 2009.
- Kirszbaum T., « Un Janus aux deux visages : la diversité dans l'habitat. Réflexions sur les politiques de déségrégation résidentielle aux États-Unis et en France », *Raisons politiques*, n°35, 2009, pp. 49-65.
- Kirszbaum T., *Articuler l'urbain et le social. Enquête sur onze sites « historiques » en rénovation urbaine*, REPS, Rapport pour le CES de l'Anru, 2010.
- Kirszbaum T., Epstein R., « Synthèse de travaux universitaires et d'évaluation de la politique de la ville », in Goulard F., Pupponi F., *Rapport d'information fait au nom du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques sur l'évaluation des aides aux quartiers défavorisés*, Tome II, octobre 2010.
- Lelévrier C., *Regroupement d'immigrés : des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse, Paris 12, 2000.
- Lelévrier C., *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain. Synthèse des travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, DIV, DREIF, 2008.
- Lelévrier C., « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, n°140-141, janvier-février 2010, pp. 59-74.
- Masclat O., « Du "bastion" au "ghetto". Le communisme municipal en butte à l'immigration », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°159, septembre 2005, pp. 10-26.
- Mandouze D. (dir.), *Analyse et suivi du changement social et de l'opinion publique dans les communes du Grand projet des villes*, ARCUS, novembre 2008.
- Nez H. Talpin J., « Généalogies de la démocratie participative en banlieue rouge : un renouvellement du communisme municipal en trompe-l'œil ? », *Genèses*, n°79, 2010, pp. 97-115.
- Noyé C. (dir.), *Diversification de l'habitat et diversification fonctionnelle dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris XII, 2009.
- Noyer J., Raoul B., « Concertation et "figures de l'habitant" dans le discours des projets de renouvellement urbain », *Études de communication*, n°31, janvier 2008, pp. 111-130.
- ONZUS, *Rapport 2008*, Éditions de la DIV.
- Pan Ké Shon J.-L., « Ségrégation ethnique et ségrégation sociale en quartiers sensibles. L'apport des mobilités résidentielles », *Revue française de sociologie*, vol. 50, n°3, 2009, pp. 451-487.

- Robert C., « L'ANRU au risque de l'évaluation. Que va-t-on réellement évaluer et quand va-t-on s'y mettre ? », *Recherche sociale*, n° 176, 2005, pp. 56-73
- Sabbagh D., van Zanten A., « Diversité et formation des élites : France-USA. Introduction », *Sociétés contemporaines*, n°79, septembre 2010, pp. 5-17.
- Sala Pala V., « La politique du logement social au risque du client ? Attributions de logements sociaux, construction sociale des clients et discriminations ethniques en France et en Grande-Bretagne », *Politiques et management public*, vol. 24, n°3, septembre 2006, pp.77-92.
- Simon P., « L'intégration et le ghetto », in Malet E., Simon P. (dir.), *Les territoires de l'intégration*, Paris, Passages, 1997, pp. 25-43.
- Simon P., « La discrimination. Contexte institutionnel et perception par les immigrés : le racisme à l'œuvre », *Hommes & migrations*, n°1211, 1998, pp. 49-67.
- Simon P., « Le logement social en France et la gestion des populations à risque », *Hommes & migrations*, n°1246, 2003, pp. 78-91.
- Simon P., « La mesure de l'égalité : mixité sociale et discriminations. Les indicateurs statistiques et leur interprétation », *Informations sociales*, n°125, mai 2005, pp. 104-111.
- Taboada-Leonetti I., De Rudder V., Vourc'h F., *Immigrés et Français. Stratégies d'insertion, représentations et attitudes*, URMIS, ministère de l'Équipement, 1990.
- Tetra, *L'école dans le cadre des projets de rénovation urbaine*, Rapport pour le CES de l'ANRU, octobre 2009.
- Tissot S., « Une "discrimination informelle" ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°159, septembre 2005, pp. 54-69.
- Toubon J.-C., « Violences urbaines. L'attribution des logements sociaux », *Migrations et Société*, vol.10, n°60, novembre-décembre 1998, pp.65-82.
- USH, *Le relogement, Résultats et pratiques*, mai 2009.
- Vieillard-Baron H., « Logement social et discrimination en France », in *Le racisme au quotidien*, Paris, Éditions Images, 2002, pp. 44-52.
- Windle J., « In Remembrance of Things Past ? Strategies of Public Pedagogy for Urban Renovation », *Review of Education, Pedagogy, and Cultural Studies*, vol. 30, n°5, November 2008, pp. 377-398.