

Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative

Thomas Kirszbaum

▶ **To cite this version:**

Thomas Kirszbaum. Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative. La Documentation française, 2008, Etudes & recherches de la Halde. halshs-01100713

HAL Id: halshs-01100713
https://shs.hal.science/halshs-01100713

Submitted on 7 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.

Depuis qu'elle a été érigée en impératif des politiques de la ville et du logement, la mixité sociale dans l'habitat a suscité d'importants débats académiques. Une place très singulière est accordée à cet enjeu dans les politiques françaises, mais c'est à l'étranger que se déroule l'essentiel de ces débats.
Ces travaux sont instructifs sur la fragilité des hypothèses qui fondent les politiques de mixité sociale et les limitations de leurs effets, voire leurs effets pervers. Les évaluations soulèvent notamment ces interrogations : une offre de logements sociaux équilibrée entre les territoires est-elle un bon levier de diversité sociale ? Cette diversité a-t-elle un véritable impact sur les individus concernés ? Ne s'exerce-t-elle pas au détriment du droit au logement, avec de possibles effets discriminatoires ?

Les sciences sociales apportent en définitive une caution très limitée à l'engouement des pouvoirs publics pour les politiques de mixité dans l'habitat. Plus qu'ailleurs, le débat français offre un saisissant contraste entre la dénonciation assez générale de leur pertinence par le milieu de la recherche et la foi des décideurs publics dans leur nécessité et leurs vertus.

Thomas Kirszbaum est sociologue, chercheur associé à l'ISP (Institut des Sciences sociales du Politique – École normale supérieure de Cachan, Université Paris Ouest – Nanterre) et consultant (REPS).

HALDE
Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité
08 1000 5000
www.halde.fr
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

14 EUROS
ISBN : 978-2-11-007331-0 DF : 5ER13490
9 782110 073310

ÉTUDES & RECHERCHES

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

HALDE

dF

ÉTUDES & RECHERCHES

Mixité sociale dans l'habitat

Revue de la littérature dans une perspective comparative

Thomas Kirszbaum

La documentation Française

SOMMAIRE

Avant-propos 5

Présentation 7

PARTIE 1

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DANS DE NOMBREUX PAYS, DES PRATIQUES DIVERSIFIÉES 9

CHAPITRE 1
Une référence devenue omniprésente dans les politiques de la ville et du logement en France 11

CHAPITRE 2
Rarement un objectif en soi dans les autres pays... sauf aux États-Unis et aux Pays-Bas 17

CHAPITRE 3
La mixité contrainte à toutes les échelles : une spécificité française 25

CHAPITRE 4
La rénovation du logement social : des systèmes d'acteurs en mutation 31

PARTIE 2

LES JUSTIFICATIONS DE LA MIXITÉ SOCIALE SOUS LE REGARD CRITIQUE DES SCIENCES SOCIALES 37

CHAPITRE 1
Un flou conceptuel 39

CHAPITRE 2
Le rêve d'une ville d'ordre 45

CHAPITRE 3
Une pensée magique 51

CHAPITRE 4
La ségrégation est-elle une discrimination ? 59

PARTIE 3

L'ÉVALUATION DES POLITIQUES DE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE : INCOHÉRENCE, IMPACT ALÉATOIRE, EFFETS PERVERS 67

CHAPITRE 1

Le rééquilibrage territorial des logements : un levier de diversité peu adapté 69

CHAPITRE 2

Un impact limité sur les individus 79

CHAPITRE 3

Mixité sociale et droit au logement : une tension porteuse de discriminations 91

Conclusion

L'agenda des politiques publiques en question 103

Références bibliographiques 107

AVANT-PROPOS

Le logement est un domaine prioritaire d'action de la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité. En 2007, la HALDE a engagé, avec le Conseil national de l'habitat, une réflexion de fond sur la question complexe et cruciale de la diversité sociale dans l'habitat, destinée à aboutir à la formulation de propositions au gouvernement.

La présente revue de littérature a été réalisée dans cette perspective.

Depuis son inscription à l'agenda des politiques publiques urbaines et du logement, la mixité sociale dans l'habitat a donné lieu, en France comme à l'étranger, à une importante production scientifique (ouvrages, articles, études, rapports, recherches…). À la fois scientifique et évaluatif, ce corpus n'avait jamais fait l'objet d'une recension et d'une analyse comportant systématiquement une approche comparée.

Sans renier la complexité de la mise en œuvre et de l'évaluation des politiques urbaines initiées au nom de la diversité/mixité sociale dans l'habitat, cet examen rétrospectif examine leur cohérence (le rééquilibrage spatial de l'offre est-il un bon levier de diversité sociale ?), leur efficacité (quel est l'impact des politiques de mixité sur les territoires et sur les individus ?) et analyse leurs possibles effets pervers (en quoi la mixité sociale peut-elle être un facteur de discrimination ?).

La comparaison avec des expériences étrangères permet de tirer des enseignements éclairants pour la situation française et de regarder, d'une façon nouvelle, les sujets liés à la mixité sociale (ségrégation urbaine et sociale, politique de la ville, politiques foncières et d'aménagement, intégration des immigrés, discrimination). Les analyses en termes de discrimination institutionnelle, systémique ou indirecte y trouvent, enfin, leur place.

Ce travail a alimenté la réflexion du jury de la conférence de consensus sur le thème de « la diversité sociale dans l'habitat », organisée par la HALDE en 2007, en lien avec le Conseil national de l'habitat qui, après un débat public, a donné lieu à la formulation de recommandations relatives aux conditions de mises en œuvre de la diversité sociale dans l'habitat [1].

Avec la publication de cette revue de littérature, la HALDE espère offrir aux chercheurs, praticiens ou politiques un outil de compréhension renouvelé des enjeux et des limites de l'objectif de mixité sociale dans l'habitat.

1. Rapport disponible sur www.halde.fr

PRÉSENTATION

Depuis qu'elle a été érigée en impératif des politiques de la ville et du logement par les pouvoirs publics français, la mixité sociale dans l'habitat a suscité une abondante littérature. Outre les ouvrages, recherches et articles, on a vu se multiplier au cours des dernières années des numéros de revues (*Actualités HLM*, 1996 ; *Fondations*, 2001 ; *Cahiers du DSU*, 2004 ; *Urbanisme*, 2005 ; *Informations sociales*, 2005 ; *Problèmes politiques et sociaux*, 2006…), des colloques et des séminaires (Profession banlieue, 1997 et 2005 ; Cahiers de l'IAURIF, 2001 ; PUCA, 2005 ; ENA, 2005a…) consacrés à cette question. Loin d'être une préoccupation exclusive de la France, la mixité sociale est devenue une référence pour les politiques de nombreux pays, même si l'on observe des différences significatives avec l'approche française. L'intérêt d'examiner les débats étrangers n'en est que plus grand, car ils viennent non seulement éclairer, comme en miroir, certaines spécificités hexagonales, mais nous instruire aussi sur les limitations plus générales des politiques de mixité sociale dans l'habitat.

Nous accorderons une attention spéciale aux États-Unis. Ce pays bénéficie depuis plusieurs décennies d'un capital incomparable d'expériences. Toutes les formules ou presque de mixité dans l'habitat y ont été expérimentées avec une fortune diverse, et la littérature évaluative et scientifique consacrée à ce sujet est d'une infinie richesse. Seront aussi évoquées les expériences britannique et néerlandaise, sans doute les deux pays européens qui portent le plus d'intérêt aux politiques de mixité sociale, si l'on en juge du moins par la consistance des productions scientifiques. Enfin, on mentionnera l'expérience d'autres pays (Australie, Canada, Belgique, Suède…), mais plus ponctuellement.

Cette mise en regard des littératures française et étrangère sur la mixité sociale ne saurait évidemment prétendre à l'exhaustivité. Une telle entreprise serait irréaliste compte tenu des travaux innombrables réalisés sur le sujet et des multiples ramifications que celui-ci comporte. La délimitation du *corpus* (ouvrages, articles, recherches, évaluations et littérature « grise » publiés pour l'essentiel jusqu'en 2006) repose donc sur un certain arbitraire, sans doute inévitable en raison du caractère pléthorique des publications disponibles en français et en anglais (les seules à avoir été exploitées dans le cadre de cette étude). Cette sélectivité s'impose d'autant plus que la mixité sociale dans l'habitat vient croiser de nombreuses thématiques connexes : politique de la ville, ségrégation sociale et urbaine, intégration des immigrés, discriminations, politiques foncières et d'aménagement... Chacune ou presque des nombreuses questions abordées dans le présent ouvrage pourrait faire l'objet d'une exploration bibliographique approfondie !

Nous commencerons par décrire la montée en puissance du thème de la mixité sociale dans le contexte français, en insistant sur les éléments de convergence ou de divergence avec les politiques urbaines d'autres pays (1re partie). Les sciences sociales apportent une caution pour le moins limitée à cet engouement généralisé pour la mixité sociale dans l'habitat. Le débat scientifique hexagonal offre en particulier un contraste saisissant entre la dénonciation presque unanime des politiques de mixité sociale par le milieu de la recherche et la foi des décideurs publics dans leur nécessité et leurs vertus (2e partie). Après avoir examiné ces débats sur la pertinence des politiques de mixité sociale, une dernière partie s'efforcera de dégager les principales leçons de l'évaluation *ex post* de ces politiques. Dans ce registre

évaluatif, seront successivement interrogés la cohérence (le rééquilibrage spatial de l'offre en logements est-il un bon levier de diversité sociale ?), l'efficacité (quel impact sur les individus concernés ?) et les possibles effets pervers des politiques de mixité sociale (sont-elles propices aux discriminations ?) (3e partie [1]).

1. Une partie des développements de cette revue de la littérature a été rédigée dans le cadre de recherches financées par le PUCA (Kirszbaum, 2007) et la MIRE (Kirszbaum, 2008b).

Partie 1

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DANS DE NOMBREUX PAYS, DES PRATIQUES DIVERSIFIÉES

CHAPITRE 1

Une référence devenue omniprésente dans les politiques de la ville et du logement en France

Rassembler la diversité des groupes sociaux dans la ville, ce souci ne date pas d'aujourd'hui, ni même d'hier si l'on en juge par cette célèbre apostrophe de François Miron à Henri IV en 1604 : « C'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et les dodus de l'autre. » Créer l'harmonie sociale dans une cité idéale, ce rêve a habité les grandes pensées utopiques, de Platon à Thomas More, jusqu'aux premiers socialistes, Robert Owen, Étienne Cabet ou Charles Fourier (Choay, 1965 ; Stébé, 1998 ; Paquot, 2005). Ces utopies se sont parfois concrétisées. Au milieu du XIXe siècle, les pionniers de l'urbanisme moderne ont conçu des projets visant certaines formes de diversité sociale, souvent inspirées du modèle villageois et animées par un souci plus ou moins manifeste d'éducation et de moralisation du prolétariat urbain. La plus connue de ces expériences est sans doute celle qu'a initiée le britannique Ebenezer Howard (1898) avec son mouvement des « cités-jardins », lesquelles devaient incorporer diverses catégories sociales et fonctions urbaines. La France a connu elle aussi ses cités-jardins, dont Henri Sellier s'est fait le héraut (Burlen, 1987 ; Fourcaut, 1999). Ces mouvements, comme ceux qui suivront, seront traversés par un clivage entre les tenants d'une répartition des divers groupes sociaux en zones séparées et ceux qui privilégiaient le mélange à l'échelle de petites unités résidentielles, à l'instar du plus célèbre d'entre eux, Lewis Mumford (1938). Des courants architecturaux tels ceux du Bauhaus en Allemagne (Andernacht, 1990), des New Towns en Grande-Bretagne (Hardy, 1991) ou du Corbusier en France (Jenger, 1993), rédacteur de la charte d'Athènes (1945), poursuivront chacun à leur manière cette inspiration.

Après la Seconde Guerre mondiale, les grands ensembles incarnent dans de nombreux pays la quête d'une forme urbaine universelle (Dufaux, Fourcaut, 2004). En France, cet urbanisme fut d'abord conçu pour répondre à l'urgence de la crise du logement (Flamand, 1989), mais ses plus fervents adeptes y virent aussi le moyen de surmonter les antagonismes sociaux et susciter de nouvelles sociabilités (Chombart de Lauwe, 1965 ; Käes, 1963), même si des sociologues émirent de sérieux doutes quant à la possibilité de résorber les distances sociales par la proximité spatiale qu'induisaient les grands ensembles (Chamboredon, Lemaire, 1970).

L'apparition du thème de la « mixité sociale » dans les politiques publiques françaises est intimement liée aux évolutions du peuplement de ces grands ensembles. Alors que le Ve Plan (1966-1970) proposait de renforcer la stratification des agglomérations en accentuant la hiérarchisation sociale des quartiers, pour mieux dynamiser le marché résidentiel, le Plan suivant (1971-1975) se préoccupait des risques sociaux découlant des processus ségrégatifs. Sa commission Habitation tenait pour « évident que la ville devrait favoriser la rencontre », tout en considérant que « le contraire de la ségrégation n'est pas non plus la reconstitution fidèle, à échelle réduite, de la diversité de la société française. On négligerait ainsi le besoin qu'ont certains groupes de se retrouver entre eux à un certain échelon géographique » (texte cité par Gaudin *et al.*, 1995). Mais l'inquiétude se faisant croissante face à ce que l'on commençait à appeler la « dégradation sociale » des quartiers HLM, la « lutte contre la ségrégation » a fait irruption dans les textes officiels. Sur le mode de l'appel à la vigilance,

une circulaire du 24 mai 1971 demandait ainsi aux préfets « d'éviter des rassemblements trop importants de ces familles (en difficulté) dans un même groupe d'immeubles […] pour éviter une certaine ségrégation » (texte cité par Dourlens, Vidal-Naquet, 1987).

L'État a décidé dans cette période de freiner la construction des grands ensembles, d'abord dans les villes moyennes avec la circulaire Chalandon du 30 novembre 1971. Ses dispositions furent étendues à toutes les agglomérations avec la circulaire Guichard du 21 mars 1973 qui cherchait à « prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites "grands ensembles" et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat ». Officiellement, l'objectif était de diversifier les fonctions urbaines et la typologie des logements. Mais suivront rapidement une série de textes et de dispositifs visant les populations, en cherchant à réorienter les attributions de logements sociaux[1]. Mais ces textes étaient juridiquement peu contraignants (Deschamps, 1998) et c'est de leur propre initiative que des organismes d'HLM ont engagé des politiques dites de « peuplement » visant à « équilibrer » la composition sociale de leur parc (Dourlens, Vidal-Naquet, 1987 ; Dupuy, Giaccobe, 1988).

Des lois pour disperser

La déségrégation était l'une des préoccupations des premiers dispositifs de la politique de la ville (Habitat et vie sociale, Développement social des quartiers, Développement social urbain), où perçait la volonté de disperser les ménages défavorisés – et tacitement les familles immigrées – dans l'ensemble du parc social en distribuant celui-ci de manière plus harmonieuse entre les différents territoires et en contrôlant les populations entrantes dans les logements sociaux des quartiers « fragiles » (Tanter, Toubon, 1995). Au nom de la « diversité sociale », ces pratiques ont reçu une légitimation d'abord réglementaire avec le décret du 19 mars 1986[2], puis législative avec la loi Besson du 31 mai 1990 visant « la mise en œuvre du droit au logement ». Cette loi introduisait la notion de « populations défavorisées » dans les critères d'attribution des logements sociaux et faisait référence à « la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier, de chaque commune et de chaque département ». Suggérés par le rapport Geindre (1989), les Protocoles d'occupation du patrimoine social (POPS) devaient être les lieux d'une conciliation locale entre deux finalités : assurer le droit au logement des ménages défavorisés dans les territoires d'où ces populations sont exclues tout en empêchant leur concentration dans certains quartiers et patrimoines (Deschamps, 1998).

La loi Besson est intervenue dans le contexte d'une pénurie d'offre de logements abordables et de montée de la précarité sociale (Ascher *et al.*, 1995 ; Benguigui *et al.*, 1997). Le rééquilibrage des territoires supposait par conséquent d'accentuer l'effort en faveur de la construction sociale à une large échelle. C'est dans cet esprit que le législateur a adopté la loi d'orientation pour la ville (dite LOV) du 31 juillet 1991, en complément de la loi Besson[3].

1. Circulaire du 3 mars 1977 relative au « fonctionnement du groupe interministériel Habitat et vie sociale » ; création des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, en 1977, pour lutter contre les effets sociaux de la rénovation urbaine ; convention État/Union nationale des fédérations d'organismes HLM du 1er décembre 1977 visant à réorienter les décisions d'attribution pour une répartition plus équilibrée des familles en difficulté dans le parc HLM.

2. Le décret prévoyait l'établissement par le préfet d'un règlement départemental d'attribution en fonction de la « nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier ».

3. Institués par la loi Besson, les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) étaient eux aussi destinés à remédier à la pénurie de logements.

Présentée comme une loi « antighettos », la LOV invoque le « droit à la ville » cher au philosophe néomarxiste Henri Lefebvre (1972) et que le législateur définit de façon quelque peu réductrice comme la « coexistence des diverses catégories sociales dans chaque agglomération ». Le texte de loi ne recourt pas moins de 25 fois à des expressions telles que « diversité de l'habitat », « diversification de l'habitat », « répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements », « diversité de l'offre de logements », « respect des équilibres sociaux » et « respect de la diversité de la population dans les quartiers » (Deschamps, 2003). Sa disposition phare impose la construction de logements sociaux aux communes ne pouvant faire état du fameux seuil de 20 %[4]. Elle a été de loin la plus commentée, et souvent de façon critique, en amont de la loi (Garin-Ferraz, Rudder, 1991) comme en aval, tant par des juristes (Jacquot, 1993) que par des sociologues (Toubon, 1992 ; Simon, 1995).

À partir des textes fondateurs que sont la loi Besson et la LOV, les références à la mixité sociale vont se multiplier dans les textes législatifs. « Diversité de l'habitat », tel était l'intitulé d'une loi du 21 janvier 1995, laquelle assouplissait cependant les dispositions contraignantes de la LOV en matière de construction sociale dans les communes déficitaires. La loi du 14 novembre 1996 relative au Pacte de relance pour la ville est venue préciser que la politique de la ville poursuit « les objectifs de diversité de l'habitat et de mixité sociale », en complétant la LOV par diverses mesures (dérogation aux conditions de ressources, exonération des surloyers) visant à renforcer la « diversité résidentielle » dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles (Deschamps, 2003). La question du peuplement est devenue centrale dans la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, laquelle ne se réfère pas moins de six fois à la « mixité » dans son seul article 56 relatif aux attributions de logements sociaux ! En particulier, les accords collectifs départementaux remplaçant les POPS doivent fixer des objectifs chiffrés d'accueil des ménages défavorisés ou mal logés dans le respect de la « mixité sociale des villes et des quartiers » ; corrélativement, plusieurs dispositions cherchent, là aussi, à maintenir des ménages « moyens » dans le parc social[5] (GELD, 2001). La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 détient le record des évocations directes ou indirectes de la mixité (Deschamps, 2003). Après la tentative des sénateurs de vider de sa substance son fameux article 55, lequel reprenait et renforçait les dispositions contraignantes de la LOV, les élus de la droite parlementaire se sont finalement ralliés, à l'occasion de la loi Urbanisme, habitat et construction (2 juillet 2003), à cette idée chère à la gauche de mieux répartir les logements sociaux entre les communes (Epstein, Kirszbaum, 2006). Enfin, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est venue réaffirmer l'objectif de mixité de l'habitat, en dépit d'une ultime tentative, venant de l'Assemblée nationale cette fois, pour modifier l'article 55 de la loi SRU (Subra, 2006), faisant dire à la fondation Abbé Pierre que les 20 % sont « une norme contestée… qui s'enracine » (fondation Abbé Pierre, 2006). Ce même texte a confirmé l'objectif de mixité dans les attributions de logements sociaux, tout en l'adaptant au contexte nouveau issu de l'acte II de la décentralisation (Zitouni, 2006).

4. Il s'agissait des communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants comprenant moins de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales ; la loi fixait aussi un seuil de 18 % de ménages bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL).

5. Indexation des plafonds de ressources sur le SMIC, relèvement des plafonds de ressources au-delà desquels le supplément de loyer de solidarité devient exigible. Ces dispositions ont été prolongées par des mesures réglementaires : relèvement des plafonds de ressources de 15 % en province et 10 % en Île-de-France, nouvelle possibilité de déroger aux plafonds de ressources par arrêté préfectoral dans tout immeuble occupé à plus de 65 % par des locataires éligibles à l'APL.

L'impératif catégorique des démolitions

Les politiques de promotion de la mixité sociale ne se limitent pas à la maîtrise du peuplement et au rééquilibrage territorial du parc HLM. Une troisième orientation vise à transformer la structure de l'offre en logements des quartiers défavorisés afin d'y attirer une population nouvelle. Il s'agit de provoquer une mutation radicale de ces quartiers centrés sur la seule fonction résidentielle et tendanciellement voués à l'accueil de populations pauvres et d'origine immigrée. Cette logique de « banalisation » des grands ensembles, appelés à devenir « des quartiers comme les autres » (Piron, 1990), s'est trouvée résumée dans le mot d'ordre « Pour en finir avec les grands ensembles » des Assises de la politique de la ville française tenues à Bron en 1990 (DIV, mission « Banlieue 89 »).

Au tournant des années 2000, le concept de « renouvellement urbain » est en vogue (Piron, 2002). Il suggère une nouvelle méthodologie de traitement des zones urbaines dévalorisées, privilégiant la création de valeurs foncières et immobilières par le retour aux mécanismes du marché (Bonneville, 2004) et en appui sur une gamme élargie d'instruments destinés à leur redonner une attractivité (Cavallier, 1999). Mais avec l'institutionnalisation du renouvellement urbain, cette nouvelle méthodologie d'intervention a eu tendance à se rabattre sur la simple démolition de logements sociaux dans les quartiers de la politique de la ville (Le Garrec, 2006). Cette inflexion a été plus marquée encore avec le passage du « renouvellement urbain » à la « rénovation urbaine ». Derrière ce changement de label, la loi du 1er août 2003, dite loi Borloo, a créé l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et institué un Programme national de rénovation urbaine (PNRU) prévoyant la démolition de 200 000 logements en cinq ans (chiffre porté à 250 000 par la suite), la reconstruction en nombre équivalent des logements sociaux détruits, mais leur mélange à l'échelle des zones urbaines sensibles avec des logements en secteur locatif libre ou en accession à la propriété. Au cœur de la stratégie de l'ANRU, les démolitions réalisées ou projetées sont beaucoup plus significatives que ce que prévoyaient les procédures antérieures de la politique de la ville (grands projets de ville ou opérations de renouvellement urbain) (ENA, 2005b).

Un arsenal législatif et réglementaire sophistiqué s'est donc constitué, principalement depuis le début des années 1990, articulant des dispositions sur les attributions de logements sociaux (diversification du peuplement), leur construction (rééquilibrage du parc HLM entre les communes) et le renouvellement urbain (diversification des produits « logement » et des fonctions urbaines dans les quartiers spécialisés). E. Deschamps y voit l'émergence d'un nouveau droit de l'habitat tourné vers les objectifs de mixité et de lutte contre la ségrégation et n'hésitant pas à recourir à des procédés contraignants (Deschamps, 1998). À propos de l'attribution des logements sociaux, cette auteure relève que tous les espaces couverts par ce type de logements sont désormais soumis à un régime unifié de régulation des flux d'entrée ou de maintien dans le parc (commissions d'attribution obligatoires, règles relatives au surloyer) (Deschamps, 2003). L'encadrement normatif croissant du volet « construction » se vérifie aussi dans le passage de la LOV à la loi SRU, le nombre de communes devant atteindre le quota de 20 % de logements sociaux ayant quadruplé d'une loi à l'autre (Madoré, 2004).

La puissance coercitive du droit peut être cependant mise en doute. Le respect du principe de mixité paraît en effet plus facile à assurer dans le cadre de la rénovation urbaine des quartiers pauvres que dans les communes riches ne satisfaisant pas aux obligations légales. Contrairement à la loi SRU, les projets de rénovation urbaine procèdent d'une contractualisation avec les collectivités locales. Mais l'État peut exercer un contrôle plus

efficace sur celles-ci en modulant l'octroi des financements (Jacquot, 2004). S'interrogeant sur le degré d'autonomie laissé aux municipalités qui passent contrat avec l'État, R. Epstein estime que la loi Borloo a changé le statut de la mixité sociale dans la politique de la ville : en exigeant l'implication de tous les acteurs publics et la mobilisation de ressources extraordinaires, la loi Borloo l'a élevée au rang d'impératif catégorique alors que la mixité sociale n'était auparavant qu'un idéal à atteindre, sans être assortie d'obligations fermes (Epstein, 2007).

CHAPITRE 2

Rarement un objectif en soi dans les autres pays... sauf aux États-Unis et aux Pays-Bas

La France est loin d'être le seul pays européen à se soucier de la mixité sociale dans l'espace urbain. Des politiques de diversification des statuts d'occupation des logements, éventuellement assorties d'actions plus directes sur leur composition sociale ou ethnique, ont été entreprises au Royaume-Uni (Cole, Goodchild, 2001), aux Pays-Bas (Kruythoff, 2003) et dans d'autres pays comme la Belgique (Kesteloot, Mistiaen, 1998), le Danemark (Andersen, 2002) ou la Suède (Musterd, Andersson, 2005). Hors d'Europe, ces politiques ont été expérimentées de façon notable en Australie (Wood, 2002), aux États-Unis (Smith, 2002a) et au Canada (Dansereau *et al.*, 2005). L'importance conférée à l'objectif de mixité varie selon les pays, les échelles spatiales considérées et la nature des actions mises en œuvre (Dansereau *et al.*, 2002). Toutefois, aucun pays ne semble être allé aussi loin que la France dans l'affirmation systématique de cet objectif, contrastant en cela avec les pays anglo-saxons qui ne font de la mixité « ni une lecture universelle, ni l'emblème des politiques sociales comme c'est le cas en France » (Vieillard-Baron, 2005). Dans une comparaison avec l'Espagne, la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie, l'IAURIF relève qu'à l'inverse du cas français, la transformation volontariste de la composition sociologique d'un quartier ressort rarement comme un objectif en soi des politiques publiques, la mixité sociale étant recherchée pour l'essentiel dans la diffusion du logement à loyer modéré au sein des nouvelles opérations immobilières (Guigou *et al.*, 2005).

À l'encontre de certaines idées reçues, les États-Unis, plutôt réputés pour leur philosophie du laisser-faire, sont avec la France (mais aussi les Pays-Bas) le pays à avoir conçu les politiques de mixité les plus volontaristes (Kirszbaum, 2008a, 2008b). Toutes les formules possibles de déségrégation de l'espace urbain y ont été expérimentées depuis 40 ans, afin de conjurer l'avènement de « deux sociétés, l'une noire et l'autre blanche, séparées et inégales », selon l'expression fameuse du rapport de la commission Kerner, chargée par le président Johnson de proposer des solutions au « problème noir ». Engagées à partir de la fin des années 60, en réponse aux émeutes raciales qui ensanglantaient les villes américaines, les politiques de déségrégation urbaine sont un produit dérivé de la révolution des droits civiques. L'accent a été mis d'emblée sur l'accès des minorités ethno-raciales aux banlieues résidentielles blanches qui les excluaient. Le rapport de la commission Kerner souhaitait ainsi faire de la sortie des ghettos une priorité nationale (Kerner, 1968). Des experts de l'urbain ont vite fait écho à cette analyse, suggérant eux aussi des stratégies de dispersion résidentielle (Kain, Persky, 1969 ; Downs, 1968, 1973).

C'est dans une atmosphère de guerre civile, au lendemain de l'assassinat de Martin Luther King, que le Congrès s'est résolu, après des années d'atermoiements, à adopter le *Fair Housing Act* en avril 1968 (Lamb, 2005). Cette loi, qui entendait bannir les discriminations dans le logement social comme sur le marché privé, imposait en particulier à l'agence fédérale en charge du logement et de l'urbanisme, l'US Department of Housing and Urban Development (HUD), de changer radicalement sa manière d'administrer ses programmes. Concrètement, les logements subventionnés par l'État fédéral ne devaient plus être construits

dans les quartiers de minorités, mais dans des quartiers blancs (Vernarelli, 1986[6]). L'idée était d'augmenter les opportunités résidentielles des minorités par la mise à disposition d'une offre sociale localisée dans des quartiers où elles n'avaient pas accès. Renforcé par une série de lois subséquentes du milieu des années 70[7], le *Fair Housing Act* s'imposait aussi aux acteurs privés (agents et promoteurs immobiliers, banques), jusque-là complices de l'ostracisation des Noirs sur le marché résidentiel (Massey, Denton, 1993).

Hormis l'administration Clinton qui s'était fortement mobilisée pour l'application du *Fair Housing Act* (Galster, Ross, 2005), le gouvernement fédéral a fait preuve d'une grande pusillanimité pour faire appliquer la législation antidiscrimination et changer en profondeur les pratiques antérieures de discrimination institutionnalisée (Metcalf, 1988). La sorte de « droit à la ville » qui s'esquissait au début des années 70 a notamment pâti de la volte-face du président Nixon. Soucieux de sa réélection qui dépendait du vote suburbain, Nixon s'était inquiété de l'agression du directeur du HUD, George Romney, un fervent défenseur des politiques d'intégration volontaristes, par une foule en colère dans la ville ouvrière et exclusivement blanche de Warren, dans la banlieue de Detroit où le HUD menaçait de suspendre ses subventions en attendant l'adoption d'un plan antidiscrimination. Après avoir demandé au HUD de promouvoir activement la dispersion résidentielle des Noirs, Nixon ne cessa par la suite d'entraver son action en affichant à maintes reprises son refus d'imposer une « intégration forcée » aux municipalités récalcitrantes (Lamb, 2005). Selon cette lecture restrictive, le *Fair Housing Act* interdisait les discriminations mais ne requérait pas l'intégration des minorités dans les territoires où elles sont sous-représentées (Larkin, 2007) à la manière de l'*affirmative action* (discrimination positive) pratiquée dans les universités ou sur le marché du travail (Bonastia, 2000).

Le pouvoir fédéral voulant ménager les électeurs des banlieues à majorité blanche, les tribunaux ont été en première ligne pour tenter de renforcer la mixité dans ces territoires. Dans leur collimateur, figurent notamment les règles d'utilisation des sols de collectivités locales qui cherchent à empêcher la construction de logements bon marché et la venue de populations « indésirables ». Connu sous le nom d'« *exclusionary zoning* » (Mallach, 1984), ce procédé de discrimination indirecte a donné lieu à la retentissante affaire Mount Laurel (Hughes, Vandoren, 1990). Dans un premier jugement de 1975, la municipalité de Mount Laurel et l'État du New Jersey (qui avait transféré ses pouvoirs de *zoning* aux villes) ont été condamnés, mais laissés libres de choisir leur stratégie pour développer des logements bon marché. Faute de résultats suffisants, un second jugement rendu en 1983 s'est voulu beaucoup plus prescriptif. En réponse, l'État du New Jersey a adopté en 1985 un *Fair Housing Act* obligeant chaque municipalité à produire sa « part équitable » (*fair share*) de logements bon marché ; une commission était également chargée de déterminer un quota de production

6. Une décision judiciaire de 1970, Shannon v. HUD, obligeait l'agence fédérale à se départir de sa « myopie bureaucratique » quant à l'impact racial de ses programmes. En l'occurrence, des habitants d'un quartier en rénovation urbaine de Philadelphie accusaient le HUD de s'être soustrait à ses devoirs en n'analysant pas les effets ségrégatifs d'un projet qui lui était soumis. Après s'être farouchement défendu, le HUD promulgua en 1972 des critères de sélection des sites d'implantation des logements subventionnés qui tenaient compte de leur impact sur la concentration des minorités et s'engagea dans la collecte de données ethno-raciales. Cette nouvelle réglementation restreignait la production de logements subventionnés dans les quartiers de minorités, à moins qu'une offre accessible aux minorités existât dans des quartiers blancs, ce qui n'était presque jamais le cas (Vernarelli, 1986).

7. L'*Equal Credit Opportunity Act* de 1974 qui obligeait les banques à indiquer l'appartenance ethno-raciale des clients auxquels elles accordaient ou refusaient des prêts ; le *Home Mortgage Disclosure Act* de 1975 qui les contraignait à dévoiler les montants des prêts accordés aux différents types de quartiers ; le *Community Reinvestment Act* de 1977, enfin, qui allait plus loin en demandant aux institutions financières de prouver qu'elles accordaient effectivement des prêts à des habitants exclus jusque-là du marché des crédits immobiliers.

de logements abordables pour chacune des 567 municipalités de l'État et d'approuver leurs plans pour atteindre cet objectif (Calavita *et al.*, 1997).

Mixité exogène et endogène

D'autres dispositifs impulsés par les tribunaux américains consistent à proposer à des habitants des quartiers à forte concentration de minorités de déménager vers des territoires où les Blancs sont prépondérants. Cette méthode de déségrégation a obtenu une exceptionnelle visibilité grâce à une affaire portée par Dorothy Gautreaux, une activiste résidente d'un ensemble de logements sociaux (*public housing*) de Chicago, situé dans un quartier presque entièrement noir. Un premier jugement rendu dès 1966 par un tribunal local avait reconnu le caractère ségrégatif de l'implantation des logements sociaux à Chicago et des quotas limitant l'accès des Noirs aux rares grands ensembles qui avaient été localisés dans des quartiers blancs. Le jugement obligeait la Chicago Housing Authority (CHA) à bâtir 700 logements sociaux dans des quartiers à majorité blanche et à faire en sorte que 75 % des constructions ultérieures y soient également réalisées. Un jugement d'appel rendu en 1971 étendit la condamnation au HUD, contraignant l'agence fédérale à mettre au point, conjointement avec la CHA, un plan de déségrégation applicable à l'ensemble de l'aire métropolitaine de Chicago. L'échelle d'application de ce plan, approuvée par une décision de la Cour suprême de 1976, fut regardée comme un aspect crucial de l'affaire Gautreaux car, pour la première fois, la responsabilité des communes suburbaines dans la ségrégation des minorités pauvres était reconnue. Mais afin de contourner l'inertie, voire la franche hostilité de ces territoires « d'accueil » à la production de logements sociaux, il a finalement été décidé de tirer au sort plus de 7 000 familles volontaires, résidentes ou en attente d'un logement social, pour leur offrir un *voucher*, c'est-à-dire un certificat qu'elles pouvaient exciper devant un bailleur privé et prouvant que l'autorité locale du logement social allait prendre en charge une partie du loyer. Une condition était posée : le relogement devait se faire dans un quartier comprenant moins de 30 % de Noirs (Rosenbaum, Rubinowitz 2000).

Le programme Gautreaux fait figure de modèle pour les autres expériences de mobilité résidentielle aux États-Unis, même si les initiatives fédérales sont restées ténues en la matière. Seul un petit programme expérimental – le *Regional Housing Mobility Program* – fut initié par le HUD à la fin des années 70 pour inciter les instances d'agglomération à engager des actions en faveur de la mobilité résidentielle des minorités (Goetz, 2003a). Il fut abandonné sous l'administration Reagan et il fallut attendre le début des années 90 pour que le HUD lance un nouveau programme de ce type, lui aussi de nature expérimentale. Mis en œuvre par l'administration Clinton sous le nom de *Moving to Opportunity* (MTO), il concernait cinq villes (Baltimore, Boston, Chicago, Los Angeles et New York) au sein desquelles des familles se sont vues proposer de quitter leur ghetto. Cette expérimentation avait été suggérée au HUD, à la fin des années 80, par des promoteurs du programme Gautreaux qui souhaitaient l'adoption d'un dispositif destiné spécifiquement aux minorités raciales. Il leur fut répondu que le HUD ne soutenait pas ce type de politiques *race-conscious*, même s'il ne s'opposait pas à ce qu'elles soient conduites sous d'autres auspices (Polikoff, 2006). Les familles participantes se voyaient attribuer des *vouchers* comme dans le programme Gautreaux, mais

les critères retenus pour la définition des quartiers d'origine et de destination seraient donc strictement socio-économiques[8] (Feins, Goering, 2003).

Des dispositifs de mobilité volontaire ont été créés dans plusieurs dizaines d'agglomérations américaines. Comme dans Gautreaux et MTO, ils s'articulent le plus souvent avec le dispositif fédéral appelé *Housing Choice Voucher Program*, ou plus couramment *Section 8 Program*, qui distribue des allocations aux familles pauvres pour les solvabiliser sur le marché privé[9]. Mais les programmes de dispersion résidentielle vont plus loin qu'une simple aide à la personne car ils incitent ou obligent les participants à s'établir dans des quartiers à faible concentration de pauvres ou de minorités (Goetz, 2003a). Cette démarche est révélatrice de la manière américaine de promouvoir la mixité en privilégiant la mobilité individuelle vers le parc privé plutôt que la construction de logements sociaux dans les secteurs qui en sont dépourvus[10]. Des observateurs notent ainsi que l'intérêt grandissant pour la mobilité des ménages pauvres a joué au détriment de l'aide à la pierre, réputée plus coûteuse (Hartung, Henig 1997).

L'approche de la mixité dans l'habitat par la mobilité résidentielle des minorités pauvres n'est pas la seule qui a cours aux États-Unis. Une autre conception, née elle aussi dans la matrice des années 60, est celle de l'« enrichissement sans déménagement » (Downs, 1973). Elle correspond aux prémisses de la politique de « développement communautaire » (*community development*). L'idée est d'élever la condition des habitants actuels des quartiers urbains pauvres pour former en leur sein une classe moyenne qui deviendrait dominante et, surtout, ne déménagerait pas afin de préserver la mixité sociale. Le développement communautaire véhicule ainsi une conception de la mixité résidentielle inverse de celle des politiques de dispersion. Ces dernières s'efforcent d'arracher les minorités pauvres à un entre-soi jugé pénalisant pour leurs chances de réussite individuelle (*cf*. *infra*). Le développement communautaire ne cherche pas à provoquer une mixité « exogène » par l'introduction artificielle d'un groupe dans l'espace résidentiel où domine un autre groupe, mais une mixité « endogène » (Dansereau F. *et al.*, 2002), en vertu de cette conviction que les quartiers, loin de n'être qu'une source de handicap pour leurs habitants, recèlent aussi des ressources (*assets*) qu'il s'agit de mettre en valeur en puisant dans le capital physique, foncier, commercial, financier, intellectuel, relationnel et civique de la « communauté » (Ferguson, Dickens, 1999). Dans le

8. Les familles étaient sélectionnées dans des quartiers comprenant plus de 40 % de pauvres (au sens du recensement) et le taux de pauvreté des quartiers d'accueil ne devait pas excéder 10 %.

9. Le mécanisme institué en 1974 consiste à attribuer à des ménages à faibles ressources un certificat (*voucher*) qu'ils peuvent utiliser pour louer un logement sur le marché privé, les autorités locales du logement payant la différence entre 30 % du revenu des ménages et le montant d'un « loyer équitable » (*Fair Market Rent*) calculé dans chaque agglomération. À l'origine, les certificats ne pouvaient être utilisés que dans le territoire de compétence de l'autorité locale du logement. Son potentiel de dispersion était donc limité et c'est pourquoi le Congrès a créé en 1983 un programme expérimental appelé *Housing Vouchers*, fonctionnant selon les mêmes principes, mais ne comportant aucune restriction géographique. Reflétant l'accent porté sur l'augmentation de la gamme de choix des bénéficiaires, les deux programmes ont été fusionnés en 1998 dans le *Housing Choice Voucher Program* (Turner, 1998).

10. Cette méthode de déségrégation par la mobilité des ménages fut recommandée dès 1968 par une Commission présidentielle sur le logement, connue sous le nom de Kaiser Commission. En 1971, le Congrès a approuvé un dispositif appelé *Experimental Housing Allowance Program,* qui devait durer dix ans avant son éventuelle généralisation. Mais l'administration Nixon et le Congrès, tous deux réticents à l'égard d'une politique de construction de logements abordables dans les banlieues qui n'en voulaient pas, n'attendirent pas les résultats et créèrent le Section 8 Program en 1974. Celui-ci comportait un volet d'aide à la pierre, mais il n'eut pas la même postérité que son volet d'aide à la personne (Rasmussen, 1980 ; Friedman, Weinberg, 1983). De fait, le gouvernement fédéral n'a plus financé de programmes publics nouveaux à partir de 1996 et avec près de 3,4 millions de ménages en 2005, les bénéficiaires de *vouchers* étaient trois fois plus nombreux que les locataires de logements sociaux ; une proposition de loi de la nouvelle majorité démocrate au Congrès propose d'ailleurs d'augmenter leur nombre de 1,5 million en dix ans (Salsich, 2007).

développement communautaire américain, la finalité de la revitalisation se trouve donc du côté de la communauté, la mixité n'étant qu'un moyen de renforcer celle-ci en y stabilisant une élite sociale qu'il aura contribué à faire émerger ou sur laquelle il se sera d'emblée appuyé. Ici se marque la différence avec la politique française de la ville qui fait de la mixité une finalité en soi (Donzelot, Mével, 2001), et dont l'agenda implicite est d'empêcher l'émergence d'une force collective dans les quartiers qu'elle cible (Kirszbaum, 2004a).

La combinaison des logiques *place* et *people* dans la rénovation des quartiers

Le fait de privilégier l'une ou l'autre de ces options est souvent posé aux États-Unis dans les termes d'un arbitrage entre politiques *place*, focalisées sur la revitalisation endogène des quartiers, et politiques *people*, soucieuses de mobilité résidentielle parce que celle-ci conditionnerait les chances de sortie individuelle de la pauvreté (Katz, 2004) (sur l'application de cette grille d'analyse au cas français, voir Donzelot *et al.*, 2003). Pendant longtemps, les politiques urbaines américaines sont restées écartelées entre ces deux solutions apparemment contradictoires, du moins dans les conceptions – exogène et endogène – de la mixité dont elles sont porteuses. Une troisième voie s'est dessinée dans la période récente qui esquisse leur possible réconciliation. De la stratégie *people*, elle conserve l'idée de parcours résidentiels organisés, pouvant redonner des chances de promotion à ceux qui en ont le moins, ou du moins ouvrir la gamme de leurs choix résidentiels. Mais à l'inverse des programmes de mobilité habituels, elle tend à retenir sur place les « meilleurs » habitants, en facilitant la mobilité des autres. Comme dans le développement communautaire, la dimension *place* n'est pas négligée, mais le processus de déconcentration ne procède plus d'une opération strictement endogène. Il s'agit aussi de rendre les quartiers immédiatement attractifs pour des ménages extérieurs et d'inscrire d'emblée le processus de revitalisation dans la dynamique globale de développement des villes (Kirszbaum, 2008a).

La rénovation urbaine des quartiers d'habitat social américains, engagée depuis le début des années 90 dans le cadre d'HOPE VI (*Housing Opportunities for People Everywhere*), est une traduction aboutie, du moins sur le papier, de cette stratégie qui combine des éléments *people* et *place* (Kubrin, Squires, 2005[11]). La rhétorique du programme HOPE VI emprunte largement aux principes du développement communautaire (Pavone, 2005). Mais tout comme Gautreaux et MTO, le programme comporte un volet « mobilité », une partie des habitants se voyant proposer des *vouchers* pour déménager (Smith, 2002). Toutefois, à la différence d'autres dispositifs qui s'efforcent d'intégrer des ménages pauvres dans des quartiers plus riches, HOPE VI cherche aussi et sans doute d'abord à attirer des ménages moins pauvres dans des quartiers pauvres (Goetz, 2003b).

11. Une même logique a été expérimentée dans le cadre d'« accords amiables » (*consent decrees*) décidés dans les affaires judiciaires où l'agence fédérale du logement et des municipalités étaient attaquées pour discrimination raciale. Mettant fin à des années d'obstruction, le HUD a complètement changé de posture, sous l'administration Clinton, en reconnaissant sa responsabilité historique dans la ségrégation raciale induite par la localisation des logements sociaux. Appliqués dans une douzaine de métropoles, ces accords ont considérablement élargi le spectre des mesures de déségrégation selon une logique très proche de celle d'HOPE VI : démolition et/ou réhabilitation des logements sociaux dans une optique d'égalisation des conditions de vie ; délivrance de services collectifs par des organisations de développement communautaire ; reconstruction de petites unités disséminées de logements sociaux à une large échelle ; distribution de *Section 8 vouchers* et aide à la mobilité pour faciliter la déconcentration des minorités (Popkin *et al.,* 2003).

Après des années de repli de l'État fédéral sous les administrations républicaines, HOPE VI se distingue par le consensus politique et les moyens très conséquents dont il a bénéficié. Grâce à lui, quelque 6 milliards de dollars fédéraux ont été injectés dans les sites à rénover, auxquels s'ajoutent près 12 milliards provenant d'autres sources fédérales, locales ou privées. La mixité sociale est l'étendard de cette rénovation urbaine. Les attendus du programme HOPE VI l'affichent sans détour : les logements doivent être reconstruits ou rénovés avec le souci d'éviter ou de diminuer la concentration de familles pauvres (Epp, 1996). Comme en France, la méthode privilégiée repose sur la démolition d'une fraction du parc social – en 1996, le HUD s'est fixé un objectif de 100 000 démolitions à réaliser à l'horizon 2003 – et son remplacement par une offre d'habitat diversifiée, destinée à attirer une population elle-même diversifiée (Buron *et al.*, 2002). Mais la mixité sociale est une vogue qui excède de très loin aux États-Unis la seule rénovation des logements sociaux. De nombreux programmes fédéraux ou des collectivités locales l'encouragent depuis les années 90, sans doute parce que ces *mixed-income housing*, qui mélangent dans des proportions variables diverses catégories de revenus et/ou des logements de statuts différents, sont mieux acceptés politiquement que les logements réservés aux seuls pauvres (Smith, 2002).

À l'inverse des États-Unis et de la France, la mixité exogène n'est pas un but explicite des politiques publiques britanniques, même si la référence à des quartiers mixtes (*mixed communities*) est associée à différentes priorités gouvernementales : lutte contre l'exclusion, cohésion sociale, développement durable, marché du logement équilibré… (Blenkinship, Gibbons, 2004). Le gouvernement britannique ne se réfère en fait à la mixité que dans certains aspects de sa politique urbaine (Cole, Goodchild, 2001), laquelle est marquée par une déconnexion significative entre les politiques du logement et de revitalisation urbaine (Holman, 2005). La *National Strategy for Neighborhood Renewal,* qui cible les quartiers où se concentrent la pauvreté et les minorités ethniques, valorise très peu la notion de mixité, ni dans les textes, ni dans le discours de ses acteurs (Guigou *et al.*, 2005). Si l'objectif de mixité s'y trouve évoqué à propos du logement, un document officiel admet le besoin d'une clarification des intentions publiques et son titre indique bien la priorité poursuivie : « Améliorer les perspectives des gens qui résident dans des territoires en grandes difficultés. » Ce même document affiche un objectif de « stabilisation » des quartiers pour enrayer la fuite des habitants qui en ont les moyens (Prime Minister's Strategy Unit, ODPM, 2005). La politique britannique va plutôt ainsi dans le sens de la mixité « endogène » (Dansereau *et al.*, 2002 ; Berube, 2005).

L'un des principaux programmes conduits dans le cadre de cette stratégie nationale, le *New Deal for Communities*, se focalise d'abord sur les besoins en logement des habitants *actuels* de ces quartiers. Sur certains sites à fort potentiel de valorisation, ce programme a cherché à répondre simultanément à la demande des ménages du quartier et à celle des ménages extérieurs, mais en augmentant la densité des constructions afin que les habitants initiaux ne soient pas pénalisés par la revitalisation de leur quartier (Cole *et al.*, 2003). La notion même de recomposition volontariste du peuplement des quartiers défavorisés, sur le modèle de HOPE VI aux États-Unis ou du PNRU en France, ne s'applique qu'à un nombre limité de quartiers britanniques à très haute densité de problèmes, là où le maintien des ménages en ascension sociale et l'attraction de ménages extérieurs s'avère impossible en raison de la mauvaise réputation de ces quartiers (Berube, 2005). La notion aujourd'hui très répandue de « *mixed tenure* » peut être interprétée comme l'appellation euphémisée de la diversification sociologique des résidents. Mais cette dernière finalité se reflète bien davantage dans les instruments de planification urbaine qui entendent réserver une part de

logements abordables dans les programmes immobiliers privés et prévenir la formation de quartiers riches trop homogènes (Tunstall, 2002 ; Fenton, Tunstall, 2006).

La politique nationale des Pays-Bas se rapproche beaucoup plus de la logique américaine à l'œuvre dans HOPE VI. Dans les quartiers de minorités pauvres, les mêmes orientations s'y trouvent combinées : stabilisation d'une classe moyenne, attraction d'une population extérieure et dissémination d'une partie des habitants initiaux (RMO, 2005). Un aspect important de la stratégie de renouvellement urbain engagée depuis 1997 dans le cadre de la politique dite des « Grandes villes » consiste à offrir des opportunités de promotion résidentielle aux ménages en ascension sociale afin d'éviter leur migration hors des villes. Le renforcement de l'attractivité et de la réputation des quartiers défavorisés sur les marchés locaux de l'habitat passe aussi par leur restructuration (*herstructurering*) en profondeur. Un objectif d'élimination de 20 % du parc social en dix ans a ainsi été fixé, au profit de logements privés, plus onéreux et destinés à attirer une « bourgeoisie urbaine » dans l'optique d'une « *gentrification* contrôlée » (Priemus, Van Kempen, 1999 ; Uitermark, 2003 ; Baillergeau *et al.*, 2005). Troisième dimension de la politique néerlandaise : la dispersion des habitants « problématiques ». Officiellement, il s'agit de créer davantage d'opportunités et de choix et beaucoup moins d'obtenir des résultats en termes d'hétérogénéité sociale ou ethnique (Duyvendak *et al.*, 2001). Mais certaines collectivités locales (comme Rotterdam) et certains bailleurs refusent d'attribuer des logements sociaux aux minorités ethniques dans les quartiers où elles sont déjà très concentrées ; c'est la dimension la plus controversée et la moins transparente de l'approche hollandaise de la mixité « sociale » (Wissman, 2006).

CHAPITRE 3

La mixité contrainte à toutes les échelles : une spécificité française

Une différence significative entre la France et les autres pays européens paraît tenir aux rôles respectifs de l'État et des collectivités locales dans l'agencement des politiques de mixité (Guigou *et al.*, 2005). Le contexte de la décentralisation n'est pas étranger à l'émergence de ce thème en France, l'État voulant se porter garant des « solidarités spatiales » à partir de la loi d'orientation pour la ville de 1991 (Lelévrier, 2005a). La contradiction a été relevée entre la nouvelle logique de décentralisation et la régulation étatique imposée tout d'abord par la LOV (Jégouzo, 1992 ; Gaudin, 1992), puis par la loi SRU qui entendait accentuer le pouvoir coercitif de l'État en matière de diversité sociale de l'habitat tout en renforçant la compétence « habitat » des communautés d'agglomération créées par la loi Chevènement de 1999 (Jacquot, 2000). Cette contradiction est devenue plus patente encore avec le Programme national de rénovation urbaine. En créant l'ANRU, le pouvoir central se serait doté d'un instrument de « gouvernement à distance » qui définit non seulement les objectifs, mais aussi la substance des actions locales, tout en confiant leur mise en œuvre aux municipalités (Epstein, 2005). De fait, alors même que l'adhésion des élus locaux à la stratégie nationale de mixité sociale apparaît très variable selon leur couleur politique et, plus encore, selon le contexte politico-urbain de leur ville, ces écarts vis-à-vis de la doctrine nationale ne se reflètent nullement dans les projets locaux de rénovation urbaine qu'ils mettent en œuvre (Kirszbaum, 2007).

Ailleurs, les gouvernements locaux sont plus souvent à l'initiative des stratégies de mixité, notamment celles qui consistent à intégrer des logements bon marché dans les projets immobiliers privés. En Grande-Bretagne, la « section 106 » du *Town and Country Planning Act* de 1990 permet aux autorités locales de passer des accords en ce sens avec des promoteurs privés, les collectivités pouvant le cas échéant produire elles-mêmes les logements abordables, moyennant une contribution financière des promoteurs (Monk *et al.*, 2006). Au Canada, les municipalités s'appuient de plus en plus sur le secteur privé pour la production de ces logements destinés aux ménages modestes et pauvres (Hercz *et al.*, 2000). Aux États-Unis, les collectivités encouragent la diversité de l'habitat par des règles locales d'aménagement dites « inclusives » (*inclusionary zoning*) et des accords avec le secteur privé (Smith, 2002). C'est de leur propre chef ou en réponse à des décisions judiciaires qu'une série d'États (New Jersey, Californie, Floride, Massachusetts, Rhode Island, Connecticut, New Hampshire, Oregon, Vermont, Washington…) a opté soit pour des mécanismes contraignants, éventuellement assortis de quotas ou de sanctions financières, soit pour des incitations adressées aux municipalités et aux promoteurs privés (Orfield, 2006). Un exemple célèbre de ce zonage d'inclusion est celui du comté de Montgomery dans le Maryland. Sous la pression d'associations civiques, et malgré l'opposition farouche d'une partie des habitants, ce territoire de plus de 800 000 habitants, l'un des plus riches des États-Unis, a adopté en 1974 une loi d'aménagement (*Moderately Priced Dwelling Unit*) exigeant que tous les projets immobiliers de plus de 50 logements en destinent 12,5 % au minimum aux ménages pauvres et modestes ; plus de 11 000 logements abordables ont ainsi été créés (Brown, 2001).

Un mouvement se dessine donc, du moins dans les pays anglo-saxons, qui voit se multiplier les initiatives – souvent locales – aboutissant à confier au secteur privé plutôt qu'au secteur

public la tâche de fournir des logements abordables (Dansereau *et al.*, 2002). La littérature établit à ce sujet une dichotomie entre l'utilisation de mécanismes contraignants et incitatifs (Mallach, 1984). Mais les dispositifs contraignants sont souvent assortis eux-mêmes de deux grands types d'incitations adressées aux promoteurs privés : l'aide financière directe (subventions publiques) ou indirecte (crédits d'impôts, prêts à taux préférentiels), d'une part ; l'assouplissement de la réglementation (dépassement des densités, réduction des délais d'obtention des permis de construire, normes assouplies de construction…), d'autre part (Dansereau *et al.*, 2002).

Les aménagements réglementaires sont la méthode la plus courante aux États-Unis, y compris par les tribunaux qui ordonnent à des collectivités de produire des logements abordables. La souplesse est souvent de mise, l'expression « *fair share* » (juste part) ne voulant pas dire « *equal share* » (part égale) (Goetz, 2002). Mais cette approche n'exclut pas la coercition qui passe par des sanctions financières. Les programmes d'inclusion de la Californie, par exemple, prévoient un seuil minimum de logements abordables à réaliser par les développeurs privés et le paiement d'une amende en cas de carence, ce qui permet de financer des programmes publics de logements destinés aux ménages défavorisés (Calavita *et al.*, 1997). Dans l'État du New Jersey, les communes déficitaires peuvent s'acquitter de la moitié de leurs obligations en versant une subvention à d'autres localités pour qu'elles construisent les logements manquants à leur place (Field *et al.*, 1997).

La France n'est donc pas le seul pays à faire usage d'une « mixité sociale programmée » consistant à fixer par avance un objectif relatif à la typologie de l'habitat sur un territoire donné. Mais la comparaison avec d'autres pays montre que cette méthode se déploie souvent de manière plus pragmatique hors de nos frontières. L'étude déjà citée de l'IAURIF indique que les outils créés au service de la diversité de l'habitat sont beaucoup plus modulables dans les autres pays européens, qu'ils prennent davantage en compte la spécificité des situations locales, et s'appuient sur une dynamique de négociation entre acteurs publics et privés. La communauté autonome de Catalogne et la municipalité de Barcelone, par exemple, ont institué des quotas relatifs au foncier réservé à la construction de logements « protégés » dans les opérations neuves et aux logements à intégrer dans les secteurs en renouvellement urbain, mais les objectifs sont modulés selon les situations locales. Cette approche souple tranche avec une conception française beaucoup plus uniforme de la diversité de l'habitat dans les territoires (Guigou *et al.*, 2005).

Du renouvellement urbain à la rénovation urbaine : le débat droite-gauche

Une autre étude comparative portant sur les politiques de l'habitat dans dix pays d'Europe et d'Amérique du Nord souligne que la France est aussi le seul pays à situer la question de la mixité à toutes les échelles spatiales, du quartier à la ville considérée dans son ensemble (Dansereau *et al.*, 2005). Si la LOV puis la loi SRU ont conféré le prestige de la loi à cette orientation, on la repère dans des textes et dispositifs plus anciens liés à la politique de la ville. Déjà, la circulaire sur les opérations Habitat et vie sociale (1977) insistait sur la coordination des politiques d'attribution de logements sociaux à l'échelle des agglomérations, même si aucune instance opérationnelle ne le permettait (Tanter, Toubon, 1983). Au début des années 80, le rapport de la Commission nationale pour le développement social des quartiers soulignait, lui aussi, l'importance des actions à mener à cette échelle. Ce texte

affichait l'ambition de « stopper la ségrégation » et suggérait la création d'instances d'agglomération garantissant la « solidarité » entre communes et organismes d'HLM (Dubedout, 1983). Des espoirs étaient alors fondés sur les programmes locaux de l'habitat et les chartes intercommunales qui allaient être institués par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Mais il s'agissait encore d'une démarche facultative (Deschamps, 1998).

L'intitulé même des contrats de ville, qui succédèrent à partir de 1989 aux contrats de développement social des quartiers, situait bien l'enjeu : passer du quartier à la ville. Leur articulation prévue avec les dispositions de la loi d'orientation pour la ville signifiait que l'objectif de mixité sociale allait concerner l'ensemble des territoires, y compris les territoires favorisés (Béhar, 1993). La gauche, qui portait ce discours, envisageait alors la mixité sociale comme une facilitation d'accès des ménages pauvres et modestes aux espaces résidentiels qui leur sont fermés, là où les logements sociaux font défaut. Conçu sous un gouvernement de gauche (mais publié sous un gouvernement de droite), le « dossier-ressources » de la Délégation interministérielle à la ville pour l'élaboration des contrats de ville de la période 1994-1999 insistait par exemple sur la politique de peuplement « au niveau de l'agglomération, de façon à améliorer la diversité de l'offre de logements dans chacun de ces quartiers et à faciliter le maintien des populations à ressources modestes en centre-ville ou dans les quartiers valorisés » (DIV, 1993). Mais le retour au pouvoir de la droite, en 1993, a donné un coup d'arrêt à cette quête d'articulation entre l'action à l'échelle des quartiers et des agglomérations. Chargé de mettre en œuvre des contrats de ville qu'il n'avait pas conçus, le gouvernement Juppé leur a juxtaposé les zonages du Pacte de relance pour la ville (1996) qui reposaient sur l'hypothèse implicite d'une ségrégation qui ne serait pas imputable au fonctionnement de la ville, mais trouverait sa cause dans les caractéristiques mêmes des zones dites « sensibles » et de leurs habitants (Estèbe, 2004a). À la même époque, la première tentative (réussie) d'assouplissement de la LOV participait de cette même logique et les tentatives ultérieures seront analysées par les acteurs du droit au logement comme autant de manières de « reporter les causes (du problème des banlieues) sur les intéressés » (fondation Abbé Pierre, 2006), alors que « la ségrégation spatiale est un processus d'exclusion qui prend sa source dans les quartiers les plus favorisés pour se répandre sur l'ensemble du territoire des agglomérations. Le quartier pauvre n'est pas la cause, il est le produit de la ségrégation spatiale » (HCLPD, 2005).

À l'encontre du Pacte de relance pour la ville qui n'évoquait la mixité sociale qu'à l'échelle des zones urbaines sensibles, la politique mise en œuvre par le gouvernement Jospin s'est efforcée de rétablir l'articulation entre les quartiers de la politique de la ville et la dimension d'agglomération. L'action sur les causes « structurantes » de la ségrégation urbaine, situées à cette dernière échelle, était au cœur du rapport Sueur (1998). Partiellement inspirée de ses recommandations, la « nouvelle ambition pour la ville » du ministère Bartolone manifestait la volonté d'articuler la politique de la ville avec les instruments de la planification urbaine issus des trois grandes lois adoptées en 1999 et 2000 : la loi Voynet instituant des contrats d'agglomération intégrant les contrats de ville ; la loi Chevènement qui faisait de la politique de la ville et de l'équilibre social de l'habitat des compétences obligatoires des communautés urbaines et des nouvelles communautés d'agglomération ; la loi Gayssot-Besson de SRU et son fameux article 55, enfin, qui rétablissait et durcissait les dispositions contraignantes de la LOV (Jaillet, 2003). Pensés comme les volets « cohérence » des contrats d'agglomération, les contrats de ville signés pour la période 2000-2006 devaient également renforcer la coordination des politiques d'attribution de logements sociaux à cette échelle en servant de cadre territorial pour la mise en œuvre de la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

qui conférait un caractère intercommunal aux Conférences du logement[12] (Cavallier, 1999). Sur le front de la production de logements sociaux, les contrats de ville étaient localement renforcés par la création de 50 grands projets de ville (GPV) et 70 opérations de renouvellement urbain (ORU) dans le cadre d'un Programme national de renouvellement urbain. Ces procédures devaient s'appuyer sur des contractualisations spécifiques, établies elles aussi à l'échelle des agglomérations, pour faire jouer les solidarités politiques et rééquilibrer la distribution du logement social à cette échelle (Kirszbaum, 2002).

Avec l'adoption du Programme national de rénovation urbaine et la création de l'ANRU en 2003, la recherche d'articulation entre les quartiers de la politique de la ville et le niveau de l'agglomération a été à nouveau mise entre parenthèses par la droite, sans d'ailleurs susciter de critiques de fond de la part des parlementaires de gauche (Esptein, 2007). Au-delà de la nuance sémantique qui sépare renouvellement et rénovation urbaine, les différences de méthode ne sont pourtant pas négligeables. Le renouvellement urbain prônait la formulation d'un projet territorial et transversal à l'échelle des agglomérations, alors que la rénovation urbaine rabat la problématique du logement social et de son remplacement par d'autres types de logements sur la seule échelle des zones urbaines sensibles (Méjean, 2003[13]). En recentralisant le processus de décision, la logique de l'ANRU prend aussi à contre-pied la dynamique créée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 qui conforte les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de politiques de diversité de l'habitat[14]. Ainsi s'opère un double mouvement de recentralisation nationale et de rabattement de la quête de mixité sur l'échelle communale et infracommunale, à l'encontre de la dynamique d'agglomération promue par l'acte II de la décentralisation (CNH, 2007).

L'approche métropolitaine : peu de concrétisations aux États-Unis et au Royaume-Uni

Aucun pays n'a été aussi systématique que la France dans la conception d'instruments pensés comme les leviers d'une redistribution spatiale du logement et des populations à toutes les échelles spatiales. Les États-Unis ont affiché une telle ambition un temps donné, mais celle-ci s'est vite étiolée. La formule en vogue au début des années 70 consistait à disperser de petites unités de logements sociaux (*scattered-site public housing*) à une large échelle (Hogan, 1996), à la faveur du programme de construction de logements bon marché le plus important jamais décidé aux États-Unis. Intitulé *Operation Breakthrough* et voté en 1968, ce plan prévoyait la construction de 26 millions de logements en dix ans, dont 6 millions destinés aux ménages à faibles revenus. Dans ce contexte, l'agence fédérale en charge du logement, le HUD, avait préparé un plan intitulé *Open Communities* qui entendait manier la carotte et le bâton à l'endroit des communes réfractaires au logement bon marché. Mais après les événements de Warren (*cf. supra*), le Congrès a refusé d'en adopter les aspects coercitifs,

12. Ces Conférences du logement devaient être instituées dans les bassins d'habitat délimités par le préfet, quand existe un « déséquilibre » dans la mixité sociale et l'accueil de populations défavorisées, et obligatoirement lorsqu'il existe une zone urbaine sensible dans l'une des communes ou lorsqu'une des communes compte plus de 5 000 habitants et plus de 20 % de logements sociaux.

13. La loi du 1er août 2003 prévoit néanmoins des dérogations au profit d'autres territoires présentant des caractéristiques analogues.

14. La loi permet notamment la délégation des aides à la pierre aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

c'est-à-dire l'arrêt des aides fédérales urbaines aux municipalités faisant obstruction. Cette stratégie allait également à l'encontre de la politique de « nouveau fédéralisme » prônée par Nixon, qui conférait une large autonomie de décision aux collectivités locales (Lamb, 2005). L'idée fut néanmoins reprise par le *Housing and Community Development Act* de 1974. Depuis lors, les principales subventions fédérales en matière urbaine sont conditionnées à l'élaboration par les collectivités locales d'un projet global [15] qui doit inclure des dispositions sur l'offre de logement bon marché (Turner *et al.*, 2002). Mais le reflux de l'aide fédérale à la pierre, notable dès le milieu des années 70, a privé le HUD de son principal moyen de pression sur les collectivités locales. Au lendemain de sa réélection, fin 1972, Nixon a décrété un moratoire (qui dura 18 mois) sur la construction de nouveaux logements subventionnés par le gouvernement fédéral. Le contrôle fédéral sur les pratiques locales allait perdre plus encore de son sens quand la production de logements subventionnés amorça une décrue radicale – en même temps que l'ensemble des programmes urbains de l'État fédéral – sous la présidence de Reagan (Hays, 1985).

La déconcentration des minorités implique aussi un certain niveau de coopération intercommunale et différentes commissions travaillant pour la présidence américaine, au début des années 70, préconisaient une intervention directe du pouvoir fédéral sur les décisions locales, voire la possibilité pour le HUD de se substituer aux municipalités défaillantes (Goetz, 2003a). Le Congrès autorisa la création d'instances d'agglomération, baptisées Councils of Government, chargées en particulier d'examiner l'adéquation entre les projets urbains des municipalités pour lesquels une aide fédérale était demandée et les objectifs de production de logements bon marché fixés au niveau des agglomérations (Danielson, 1976). Le nombre de ces Councils of Government augmenta de manière fulgurante pour déboucher sur l'élaboration de programmes *fair share*, jusqu'à ce que le gouvernement fédéral cesse de les soutenir (Keating, 1994). La question métropolitaine est réapparue sur le devant de la scène à partir des années 90. Pour nombre des partisans du « New Regionalism », l'agglomération est le niveau pertinent d'appréhension et de traitement de la ségrégation résidentielle et des problèmes qui en découlent pour les villes-centres (Orfield, 1997 ; Rusk, 1999). Toutefois, en dépit de la publicité donnée à ces débats, les concrétisations institutionnelles sont restées limitées (Brenner, 2002).

Un débat sur l'échelle pertinente de la diversité dans l'habitat a aussi cours en Grande-Bretagne. Les émeutes qui ont eu lieu en 2001 dans des villes du nord de l'Angleterre ont suscité une intense réflexion, chez les décideurs politiques, quant au bien-fondé des mesures exclusivement ciblées sur les zones géographiques à problèmes. Mais les pouvoirs publics anglais ont finalement estimé que l'atténuation de la ségrégation résidentielle n'était pas la priorité essentielle des minorités ethniques en regard de la lutte contre d'autres formes d'exclusion. L'approche qui prévaut se veut plus « intégratrice », en agissant sur d'autres leviers que le seul logement (Dansereau *et al.*, 2005). Le gouvernement met certes l'accent sur la notion de quartiers « viables » ou « durables » (*sustainable*), en préconisant une action sur le logement à la fois locale et d'échelle métropolitaine, mais les instruments d'intervention de planification restent peu développés à cette dernière échelle (Kearns, Turok, 2003 ; Power, 2004). Dans le Grand Londres, des documents de planification fixent des seuils de logements à prix maîtrisés à respecter dans les nouvelles opérations, mais ces seuils sont des indicateurs à négocier au cas par cas entre la commune et les opérateurs (Guigou *et al.*, 2005).

15. Appelé *Housing Assistance Plan* en 1974, puis *Comprehensive Housing Affordability Strategy* en 1990, et *Consolidated Plan* à partir de 1995.

CHAPITRE 4

La rénovation du logement social : des systèmes d'acteurs en mutation

La place grandissante conférée aux acteurs privés dans les politiques de diversification de l'habitat ne se limite pas aux seules constructions où l'enjeu est de diversifier la population « par le bas », par la constitution d'une offre destinée aux ménages pauvres et modestes. Dans les sites défavorisés, objets des procédures de revitalisation urbaine, les partenariats se multiplient aussi entre opérateurs privés, autorités ou agences publiques locales et bailleurs sociaux. Ces partenariats complexes sont fréquents au Royaume-Uni (Ball, Maginn, 2005). Le schéma est semblable aux États-Unis où les autorités locales en charge du logement sont fortement incitées, depuis le milieu des années 90, à recourir aux fonds privés, de même qu'elles peuvent s'appuyer sur des « parties tierces » (*third parties*) venues du secteur privé pour produire et gérer des logements sociaux, dans le cadre par exemple du programme HOPE VI (Wexler, 2000). À partir de 1996, la production de logements privés dans les quartiers d'habitat social en rénovation est devenue une priorité du HUD qui souhaitait banaliser ces quartiers dans leur environnement et y attirer une clientèle élargie, avec l'avantage ultime d'une moindre sollicitation des deniers publics. Les nouveaux logements doivent présenter une typologie diversifiée de statuts d'occupation, afin d'attirer une clientèle mixte en termes de revenus. La souplesse procédurale du programme a néanmoins conféré une grande marge de choix aux villes. Cette latitude a été facilitée par le flou entourant la notion de « *mixed-income developments* », laquelle couvre un large spectre de situations, des logements privés contenant un petit pourcentage de logements abordables jusqu'aux ensembles entièrement subventionnés qui mélangent des catégories de population avec de faibles écarts de revenus (Schwartz, Tajbakhsh, 1997). De fait, l'objectif de mixité résidentielle a été traduit de façon très diverse selon les villes recevant les fonds du programme HOPE VI. Certaines, comme San Francisco, ont uniquement reconstruit des logements destinés à des ménages éligibles au logement social ; d'autres, comme Washington DC, ont joué à fond la carte de la *gentrification* et du marché privé, à la vente comme à la location (Holin *et al.*, 2003 ; Popkin *et al.*, 2004).

En France aussi, collectivités locales et bailleurs sociaux manifestent le désir d'engager les quartiers en renouvellement urbain dans un vaste mouvement de recyclage foncier (Comby, 2001 ; Piron, 2002). Mais pour l'heure, la principale source d'investissement privé vient de l'association Foncière Logement (dite la Foncière). Cette émanation du 1 % logement est engagée par une convention-cadre de 2001 dans un soutien actif à la politique de renouvellement urbain (Gateau-Leblanc, Paris, 2004). Cette convention prévoit des subventions du 1 % logement couvrant le déficit des opérations d'aménagement liées à des démolitions de logements locatifs sociaux. Cette subvention donne droit en retour à l'octroi de contreparties sous forme de terrains ou de droits à construire au bénéfice de la Foncière qui y développe une offre destinée en priorité aux salariés des entreprises participant à l'effort de construction, au nom de la mixité sociale (Brouant, 2004a). Si l'association du secteur privé à l'initiative publique est juridiquement possible, elle ne donne que rarement lieu, en pratique, à des partenariats d'envergure. Le rôle dévolu à la Foncière sert d'abord à pallier l'absence d'investisseurs privés volontaires pour créer ou développer une offre locative dans les quartiers objets de la rénovation urbaine (Epstein, 2007). En France, la logique économique du renouvellement urbain pourrait se résumer comme suit : les quartiers en

crise sont des quartiers hors norme, notamment du point de vue de l'économie immobilière de marché ; leur normalisation passe en premier lieu par des investissements publics lourds, lesquels sont censés exercer un effet d'appel sur l'investissement privé, mais seulement à terme (Gateau-Leblanc, Paris, 2004).

Privatisation et « résidualisation » du parc social

Dans les pays où le parc social est encore relativement important, voire très important, le contrôle de la composition sociologique des quartiers d'habitat social confère un rôle plus central à l'État et aux opérateurs publics (Simon, 2001). C'est particulièrement le cas en France où, outre l'État, le mouvement des HLM semble avoir joué un rôle de premier plan dans l'imposition de la mixité sociale sur l'agenda des pouvoirs publics, considérant qu'il ne pouvait être seulement le « logeur des pauvres » (Maury, 2001). Cependant, et à petites touches, la France paraît emboîter le pas d'autres pays d'Europe ou d'Amérique du Nord où les bailleurs sociaux ont vendu la fraction la plus rentable de leur patrimoine pour faciliter l'accession à la propriété, tout en se délestant, à l'autre bout de la chaîne, de leur patrimoine jugé obsolète et stigmatisant, par des opérations de démolition (Maury, 2006 ; sur l'avènement d'une « société de propriétaires », à l'étranger et désormais en France, Donzelot, 2006).

La Grande-Bretagne a été pionnière en la matière avec le programme *Right to Buy*, lancé en 1980 par le gouvernement Thatcher. Autorisant la vente des logements sociaux à leurs locataires à des prix très avantageux, ce programme a été un succès s'agissant de la partie la plus attractive du parc, mais il a eu des effets négatifs sur les segments demeurés dans le parc public (Jones, Murie, 1999), contribuant à ce que les Anglais appellent la résidualisation (*residualisation*) du logement social, caractérisée par un double phénomène de paupérisation et d'homogénéité du statut d'occupation locatif social (Coles, Furbey, 1994). Ce secteur résidualisé a souffert d'un désinvestissement public sévère, à l'inverse d'autres pays comme l'Australie où les ressources générées par la vente des logements ont été réinvesties dans le parc social qui a subsisté (Wood, 2002). La promotion de l'accession à la propriété a été poursuivie par le gouvernement travailliste du Royaume-Uni avec des programmes spécifiques pour les ménages modestes, intitulés *Low Cost Home Ownership* et *Homebuy*. Cette politique sert un objectif de mixité des statuts d'occupation (*mixed tenure*) dans les quartiers encore dominés par le logement social (Jackson, 2001). Mais la politique du New Labour en direction des quartiers défavorisés s'est surtout efforcée de corriger les effets pervers du programme *Right to Buy*. La stratégie consistant à contrecarrer la résidualisation du logement social par l'attraction dans le parc HLM d'une population socialement plus diversifiée n'a pas été retenue (Malpass, 2001-2002).

À l'inverse de la politique britannique, la vente de logements sociaux à leurs occupants n'a jamais atteint de dimension significative aux États-Unis, en dépit des tentatives en ce sens des administrations républicaines des années 80 (Rohe, Stegman, 1992). Cet insuccès s'explique en partie par la fonction du logement social américain qui a longtemps été un logement de dernier ressort, réservé aux plus pauvres, pour qui l'accession est hors de portée. Avec environ 1,3 million de logements publics *stricto sensu* (auxquels il faut ajouter le patrimoine de certains États), le poids du *public housing* demeure marginal dans le stock global de logements des États-Unis. Le nombre de logements abordables fournis par des bailleurs privés recevant une aide financière publique y est beaucoup plus élevé, cette approche du logement bon marché ayant été privilégiée dès les années 60 (Linneman, Megbolugbe, 1994).

Construits dans la foulée du *New Deal*, les premiers logements sociaux américains devaient être une étape dans les parcours de mobilité socio-résidentielle. Mais les plafonds de ressources ont été peu à peu durcis, notamment par le *Brooke Amendment* adopté en 1969, de sorte que le logement social, loin d'être un tremplin vers une vie meilleure, est devenu une nouvelle version des *poorhouses* du XIX[e] siècle (Husock, 1997). Cependant, à l'heure où la France cherche à évincer les ménages les plus fortunés du parc social pour réserver celui-ci à « ceux qui en ont vraiment besoin », les Américains effectuent la trajectoire inverse, en relevant les plafonds de ressources pour faciliter l'entrée de nouvelles catégories sociales tout en interdisant les concentrations excessives de ménages très pauvres dans les mêmes grands ensembles. Directement inspiré de l'expérience d'HOPE VI, le *Quality Housing and Work Responsibility Act* de 1998 limite à 40 % au maximum les nouvelles attributions de logements sociaux aux ménages dont le revenu est inférieur à 30 % du revenu médian local ; les autres peuvent désormais gagner jusqu'à 80 % de ce revenu médian. En application de cette même loi, le HUD a édicté une « règle de déconcentration » (*deconcentration rule*) exigeant des bailleurs sociaux un plan annuel démontrant leurs efforts pour assigner les locataires les plus fortunés dans les ensembles de logements les plus pauvres et réciproquement (Khadduri, 2001).

Les associations entre *empowerment* et sous-traitance

Les politiques de diversité dans l'habitat engagées à l'étranger se réduisent rarement à un jeu binaire entre secteurs public et privé. Des acteurs associatifs y interviennent aussi. Les États-Unis ont été pionniers en la matière, avec un tiers-secteur (*third sector*) constitué d'organisations à but non lucratif (*non-profit*) très actif dans la production du logement bon marché (Bratt, 2007). La formule la plus répandue est celle des Corporations de développement communautaire (*Community Development Corporations*) qui ont acquis un savoir-faire reconnu en la matière (Vidal, 1992). Outre des circuits de financement non gouvernementaux où les fondations privées jouent un rôle éminent (Dolbeare, McGowan, 2003), les CDC ont su se positionner comme opérateurs privilégiés d'un dispositif fédéral de déduction d'impôts, le *Low Income Housing Tax Credit*, qui oriente une partie de l'investissement privé vers le logement abordable, ainsi que du programme HOME qui abonde par des fonds fédéraux les dépenses des collectivités locales en faveur de ce type de logements (O'Reagan, Quigley, 2000). Au cours des vingt dernières années, le tiers secteur *non-profit* a construit un nombre de logements abordables très supérieur au stock existant de logements publics géré par les autorités locales du logement social (Bratt *et al.*, 2006).

La tendance est convergente en Europe où l'on voit émerger un modèle de logement abordable reposant sur des formes de sous-traitance sociale, c'est-à-dire de renvoi plus ou moins systématique à des associations spécialisées dans la prise en charge des segments sociaux les plus fragilisés et les moins solvables, sur fond de déréglementation et d'emprise des logiques marchandes (Maury, 2006). Cette évolution se vérifie notamment en Grande-Bretagne où un transfert massif du patrimoine de logements sociaux a été organisé des municipalités (*local authorities*) vers des *housing associations* issues du tiers-secteur (Malpass, Mullins, 2002). En Hollande, les associations qui détiennent à elles seules les ¾ du parc locatif sont également devenues des acteurs névralgiques du logement bon marché (Daalen *et al.*, 2002 ; Premius, 2003).

Dans ces différents pays, les associations se voient aussi reconnaître un rôle de premier plan dans les opérations de rénovation ou de régénération urbaines. C'est un renversement complet par rapport à la rénovation urbaine des années 50 et 60. La participation des habitants

n'y avait jamais été vraiment prise au sérieux, s'apparentant dans le « meilleur » des cas à une manipulation du public (Arnstein, 1969). La brutalité de cette politique, qui visait entre autres choses à renouveler la population des quartiers populaires, avait d'ailleurs contribué à l'émergence d'associations d'habitants engagées dans ce que l'on appelait alors les « luttes urbaines » (Bachmann, Le Guennec, 1996). La rénovation urbaine avait aussi indirectement favorisé la structuration du mouvement d'émancipation des Noirs aux États-Unis (Casltells, 1972) et l'avènement de nouvelles méthodes de planification urbaine aux antipodes de l'approche technocratique, descendante et asservie aux intérêts économiques qui prévalait jusqu'alors (Gans, 1968).

Quelques décennies plus tard, les méthodes ont changé. Les politiques de « rénovation douce », en vigueur notamment en Allemagne et en Italie, s'efforcent de préserver le tissu urbain existant et le maintien sur place des habitants initiaux dont la participation est fortement sollicitée aux côtés des nouveaux arrivants ; cette rénovation douce se distingue en ce sens des politiques d'*urban renewal* et d'*urban regeneration* qui visent avant tout l'installation de populations nouvelles envisagées comme les moteurs de la redynamisation économique (Le Garrec, 2006). Aux États-Unis, la planification urbaine « coopérative » est assez largement entrée dans les mœurs (Salsich, 2000). Mais la rupture avec l'*urban renewal* des années 50 est moins assurée s'agissant de la rénovation du logement social conduite dans le cadre du programme HOPE VI. La participation des habitants est sans doute plus malaisée à mettre en pratique dans ces quartiers de grands ensembles, où les associations de résidents sont souvent fragiles et dépendantes des bailleurs sociaux (Dreier, 1996). Le programme HOPE VI a néanmoins demandé aux autorités locales d'impliquer les habitants dans la conception de leur futur quartier. Elles l'ont fait de manière très variable d'un site à l'autre (GAO, 2003 ; Popkin *et al.*, 2004), d'autant que le gouvernement fédéral a laissé une grande latitude aux municipalités pour concevoir et mener leurs stratégies. Celles-ci ont été largement façonnées par les structures et réseaux du pouvoir local, c'est-à-dire le « régime urbain » propre à chaque ville (Pavone, 2005).

Bien au-delà du seul parc social qui n'abrite qu'une minorité des populations urbaines pauvres aux États-Unis, le développement communautaire dessine une alternative à la rénovation urbaine rabattue sur une simple démarche de valorisation économique des territoires. La contradiction n'est d'ailleurs en rien inéluctable entre les finalités d'un programme comme HOPE VI et celles des Corporations de développement communautaire (Kirszbaum, 2008a). En témoigne la thématique montante des « quartiers de choix » (*neighborhoods of choice*) dans cette dernière politique. En lieu et place de quartiers subis, la revitalisation « communautaire » cherche à retenir les ménages en ascension sociale, mais elle envisage aussi sans tabou l'attractivité des quartiers pour des ménages extérieurs et la mobilité résidentielle des ménages pauvres qui doivent pouvoir accéder, eux aussi, aux opportunités résidentielles situées en dehors de leur quartier (Katz, 2004). Pour nombre de CDC, la désirabilité des quartiers devient ainsi l'un des principaux indicateurs de réussite de la revitalisation. L'idée de déconcentrer la pauvreté n'est donc pas étrangère au développement communautaire. Mais la rénovation doit avoir un caractère équitable, ne sacrifiant pas l'intérêt des uns à celui des autres, sans quoi serait perdue en chemin l'éthique « communautaire ». Modifier la position des quartiers sur les marchés résidentiels locaux sert avant tout à stabiliser les ménages qui réussissent, l'attraction de ménages extérieurs plus aisés que la moyenne n'étant qu'un but de rang secondaire. Indicateur plutôt que finalité de la revitalisation, la valorisation du quartier n'est donc pas un bien en soi, car elle peut fort bien porter préjudice aux ménages les moins fortunés qui risquent de déménager contre leur gré, ou empêcher

des ménages pauvres extérieurs au quartier de venir s'y établir pour profiter, eux aussi, de son amélioration (Mallach, 2008).

Qu'en est-il du rôle des associations dans la politique française de rénovation urbaine ? Si les directives nationales encouragent les partenaires institutionnels à mettre en œuvre des procédures de consultation des habitants (Brouant, 2004b), les décideurs locaux sont ici beaucoup plus libres qu'ailleurs d'en définir les contenus concrets. L'ANRU n'a d'ailleurs jamais fait de la concertation avec les habitants un critère de sélection des projets. Contrairement à d'autres pays, ni la conception, ni la conduite des projets de rénovation urbaine ne relèvent d'une logique d'*empowerment*, et la dimension « participative » dépasse rarement le registre de la communication. Quelle que soit la couleur politique des municipalités, les habitants restent largement tenus à l'écart de projets de mixité pensés sans eux et parfois contre eux (Kirszbaum, 2007). Une fois les décisions prises, les responsables locaux des projets s'efforcent de limiter les remous en menant un travail de « communication » en direction des habitants, lesquels sont souvent maintenus dans une grande incertitude sur leur avenir résidentiel (Donzelot, Esptein, 2006). La rénovation urbaine a ainsi donné lieu à des mouvements locaux d'opposition, relayés au niveau national par la Coordination antidémolition créée en 2005 en Île-de-France. Ces mouvements dénoncent les faibles garanties apportées aux habitants délogés et l'ampleur des besoins de logement non satisfaits. Les associations en question ne sont pas opposées par principe aux démolitions de logements sociaux, mais elles en contestent les modalités (Deboulet, 2006). C'est à ce constat que parviennent aussi J. Donzelot et R. Epstein (2006) : « Ce n'est pas parce que les gens sont contents de leurs conditions de logement qu'ils s'opposent à la rénovation urbaine, mais parce qu'ils sont mal informés, pas vraiment consultés et placés le plus souvent devant le fait accompli. »

À défaut d'être des partenaires à part entière des projets urbains visant un objectif de mixité sociale, les associations sont intimement liées, en France, à la thématique du droit au logement des personnes défavorisées. P. Zittoun fait ainsi l'hypothèse que ces associations forment avec certains secteurs de l'État une coalition « du droit au logement » faisant prévaloir la fonction d'accueil des plus démunis par le parc HLM. À cette coalition s'opposerait celle « de la mixité sociale », regroupant les collectivités locales et les organismes HLM, lesquels s'alarment du danger d'une spécialisation sociale et d'une paupérisation du parc HLM (Zittoun, 2001). Le rôle des associations avait été consacré par la loi Besson sur la mise en œuvre du droit au logement. Les premières évaluations de la loi avaient montré qu'elles se heurtaient souvent à la méfiance des institutions et des collectivités locales mettant en cause leur professionnalisme et leur ouvrant avec parcimonie l'accès à des financements nouveaux (Ballain, Benguigui, 1995). Cependant, leurs actions dans le domaine du logement ont fini par conférer aux associations une position quasi institutionnelle qui les place en concurrence avec les travailleurs sociaux classiques (Ballain, Jaillet, 1998). C. Bourgeois distingue à ce titre trois types de fonctions associatives :

– la « médiation sociale », qui les positionne comme tiers dans les rapports entre bailleurs et locataires ;
– la « maîtrise d'ouvrage d'insertion », qui porte sur la production directe de logements au profit des personnes défavorisées ;
– la « gestion d'équipement » (centres d'accueil ou d'hébergement) (Bourgeois, 2000).

La contribution des associations à la mixité sociale va donc dépendre de la nature des solutions qu'elles proposent – maintien dans les lieux ou construction de parcours résidentiels ; logement dans l'habitat ordinaire ou dans un habitat spécifique… – et des caractéristiques des territoires où elles s'efforcent de donner consistance au droit au logement.

Partie 2

LES JUSTIFICATIONS DE LA MIXITÉ SOCIALE SOUS LE REGARD CRITIQUE DES SCIENCES SOCIALES

CHAPITRE 1

Un flou conceptuel

En regard du consensus de la classe politique française sur l'impératif que constitue la diversité de l'habitat et dans l'habitat, le scepticisme des chercheurs, et dans certains cas leur opposition virulente à cette politique, offre un saisissant contraste. Ce décalage était déjà perceptible, au début des années 90, lorsque le ministère de l'Équipement avait pris l'initiative de réunir un séminaire « chercheurs-décideurs » dont les travaux cheminaient en parallèle de l'élaboration de la loi d'orientation pour la ville (Garin-Ferraz, Rudder, 1991). Cette administration avait elle aussi des doutes sur la loi, se trouvant prise « dans un engrenage où elle était obligée d'agir mais n'était pas convaincue de ce qu'elle faisait » (Fribourg, 1991 ; Heymann-Doat, 1993). Depuis lors s'est confirmée une « relative étanchéité entre les décideurs politiques et les acquis des recherches » (Simon, 2001), « tout semblant avoir été dit sur la mixité depuis 30 ans sans véritable prise sur les orientations de l'action publique » (Lelévrier, 2005b). La césure entre chercheurs et décideurs semble être à son acmé avec la politique de rénovation urbaine menée depuis 2003. Et si certains acteurs de cette politique reprennent les critiques savantes à leur compte, c'est toujours « *off the record* », car « réduits au silence » face au « dogme de l'ANRU » (Epstein, 2007).

Les relations entre recherche et décision publique paraissent plus ambivalentes dans les autres pays européens. Une étude sur les Pays-Bas, la Suède et la Belgique fait état d'un « lien fort » et de « réactions mutuelles », mais « un fort entêtement des deux côtés » y est relevé (Baillergeau *et al.*, 2005). Le débat semble tout aussi vif en Grande-Bretagne, les points de vue du gouvernement et des chercheurs étant loin d'être toujours convergents (Long, 2000 ; Jacobs, Watt, 2000 ; Lupton, 2003). Enfin, si une partie des chercheurs américains critique avec force certains aspects des politiques de mixité, c'est sans doute aux États-Unis que la relation entre l'action et le savoir est la plus féconde car « les hypothèses théoriques donnent lieu à des expérimentations "en grandeur nature", dont les résultats, évalués par les chercheurs, sont réintégrés dans le débat scientifique » (Bacqué *et al.*, 2007).

Des tentatives de définition peu probantes

La critique des chercheurs français porte tout d'abord sur la notion même de « mixité sociale », dont le contenu leur apparaît flou et relatif. Certains auteurs ont avancé une définition, par exemple M.-H. Bacqué (2003) : « L'objectif d'une politique de mixité sociale vise, par l'élaboration des programmes de logement notamment, à faire coexister différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine (quartier ou commune) ». H. Selod, qui définit pareillement la mixité sociale comme la « coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses », reconnaît qu'il n'existe aucun consensus sur le contenu et les finalités de ce concept (Selod, 2004). Tel est le point de vue le plus généralement exprimé : « concept-valise par excellence » (Helluin, 2002) ; « une notion floue, sans contenu précis » (Jaillet, 2005) ; « moins une notion rigoureuse qu'un réseau sémantique flou tenant lieu sans le dire de théorie » (Queiroz, 2003) ; « un mot piégé car il constitue une catégorie d'action publique à géométrie variable selon les époques, l'environnement social et le contexte géographique » (Vieillard-Baron, 2005), etc.

Bien qu'omniprésent dans les politiques publiques, le concept n'a en effet été défini par aucun texte, ce dont se plaignent aussi les acteurs de ces politiques (CNV, 2002). Le groupe de travail chargé de formuler des recommandations pour les contrats de ville de la période 2000-2006 estimait en ce sens que la question de la mixité avait « généré un certain malaise ». Il suggérait par conséquent de s'en remettre à l'acception implicite du terme : « La cohabitation sur un même espace ou territoire de fonctionnalités, de groupes divers par l'âge, l'ethnie, le statut professionnel, les revenus… » (Cavallier, 1999). De façon quelque peu tautologique, E. Deschamps (2003) propose, pour sa part, de cerner « le sens du concept » en retraçant la chronologie de son apparition dans les textes normatifs et en procédant à une classification des dispositions relatives à la mixité sociale.

La difficulté est accentuée par la longue cohorte des synonymes repérables dans les discours officiels : cohabitation, coexistence, brassage, diversité, mosaïque, melting-pot, équilibre, pour n'en citer que quelques-uns (Belmessous, 2005). Les textes juridiques font eux-mêmes appel à un lexique étendu : mixité sociale, équilibre social de l'habitat, diversité de la composition sociale, diversité et diversification de l'habitat, diversité de la population dans les quartiers, répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements… (Deschamps, 2005). Dans l'optique d'une clarification, il a été proposé de distinguer conceptuellement les termes de « mixité » et de « diversité ». C. Lelévrier note que la diversité – ou « pluralité » au sens étymologique – renvoie aux fonctions d'un quartier, lesquelles, au-delà de la fonction « habitat », recouvrent les équipements, services, commerces, entreprises, transports, etc., tandis que la mixité – ou « mélange » au sens étymologique – fait référence à sa composition sociale. L'invocation de la mixité traduirait donc un tournant des politiques publiques, témoignant du déplacement des préoccupations de l'État de la diversification des statuts et formes d'habitat vers la composition sociologique même des quartiers. La mixité ajouterait plusieurs dimensions qui restaient peu explicites dans la notion de diversité : la dimension territoriale, la notion d'idéal et l'idée selon laquelle l'État est le maître d'œuvre de ce principe (Lelévrier, 2005a, 2005c, 2006). Mais la clarification est toute relative, car la diversité des fonctions urbaines prend parfois aussi les appellations de « mixité urbaine » ou de « mixité fonctionnelle », souvent associées à la « mixité sociale » dans l'idée générique de la ville intégratrice (Bacqué, 2003).

Certaines collectivités locales ont tenté de mieux objectiver la mixité sociale ou, plus exactement, son absence. La ville de Lyon a par exemple construit un « indice de sensibilité » obtenu par le croisement de différents indicateurs d'exclusion (Helluin, 2002). Le ministère de l'Équipement et la Délégation interministérielle à la ville ont relayé ce type d'initiatives en proposant des guides méthodologiques (CERTU, DGUHC, 2002) ou en mutualisant les « bonnes pratiques » en matière d'observation locale (DIV, FNAU, 2005). Mais en dépit de la profusion d'outils de mesure statistique, les systèmes d'observation locaux butent sur un obstacle récurrent : l'absence d'une définition partagée des indicateurs socio-économiques (et plus encore des indicateurs sur les origines ethno-raciales, prohibés en France) qui permettraient de décrire la mixité ou son absence sur un territoire donné (ENA, 2005a).

Le problème du choix de variables incontestables se rencontre aussi à l'étranger, aux États-Unis (Smith, 2002) ou en Grande-Bretagne (Silverman *et al.*, 2005). En France, les pouvoirs publics nationaux ont cherché à y répondre par la création d'un « indice synthétique de mixité » permettant de qualifier l'ensemble des quartiers d'une aire urbaine à partir de trois critères : revenus imposables, taille des ménages et poids des différentes générations (Piron, 2001). Porté en 2001 par la secrétaire d'État au Logement, M.-N. Lienemann, qui souhaitait fournir des éléments objectifs sur la mise en œuvre de la loi SRU, ce projet a été abandonné en 2002. Le caractère réducteur et relatif des critères retenus lui a valu différentes

critiques qui pointaient les impasses techniques, mais aussi les présupposés idéologiques d'une telle entreprise (Helluin, 2002 ; Belmessous, 2005). Une nouvelle tentative de définir des indicateurs nationaux a eu lieu dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF). Centrés sur les obligations issues de la loi SRU, ils ont été jugés tout aussi simplificateurs (ENA, 2005a).

L'antithèse absolue d'une ségrégation... relative

La plupart des commentateurs s'accordent sur le fait que la mixité est d'essence négative, que son sens n'apparaît qu'à travers « la complémentarité négative de toute une série d'autres mots : l'exclusion, la ségrégation, la discrimination, voire l'apartheid social… » (Queiroz, 2003). L'épisode de la construction d'un « indice synthétique de mixité » était révélateur : les critères retenus visaient à mesurer la concentration des difficultés sociales, faute d'indicateurs permettant de caractériser positivement le mélange (Helluin, 2002). Car dans le champ lexical de la ville, c'est bien aux mots de « concentration », « spécialisation », « division » et surtout de « ségrégation » que la mixité s'oppose le plus nettement. « L'appel à la mixité sociale est un appel au refus de la ségrégation, au refus du rejet », peut-on lire dans le rapport Cavallier précité (1999 [1]).

Cependant, définir la mixité comme l'envers de la ségrégation ne suffit pas à déterminer les critères de cette « non-ségrégation », c'est-à-dire le contenu de l'épithète « sociale », dont la variabilité a été maintes fois soulignée. S'il s'agit de mêler tout à la fois les générations jeunes et plus âgées, les cadres et les ouvriers, les riches et les moins riches, les Français et les étrangers, le terme « social » est suffisamment flou pour couvrir toutes ces dimensions, remarque H. Selod (2004). Il n'en est pas moins arbitraire, car peut-on dire sans se référer à un jugement de valeur quelle est la proportion d'ouvriers ou d'étrangers à partir de laquelle un espace n'est plus mixte ? (Epstein, Kirszbaum, 2003). Les travaux relatifs à la ségrégation résidentielle s'appuient en effet sur les critères les plus variés, dont chacun est abondamment débattu dans les cercles académiques, car ils opèrent des découpages forcément discutables dans la réalité sociale [2]. Et toute quantification présente « un risque certain d'imposition, par la contrebande, d'un certain système de représentation et de jugements de valeur », note J.-J. Helluin (2002). M.-C. Lefeuvre souligne de son côté le risque de décalage entre la démarche de classification sociale des territoires et la perception qu'en ont leurs habitants : « Plusieurs recherches montrent que dans les quartiers considérés comme ségrégés, la sensation de mixité sociale est particulièrement aiguë. Le moindre signe de distance sociale, la moindre différence culturelle, peut y être vécu comme une promiscuité. […] Ce qui interroge : l'habitant contraint d'y demeurer subit-il davantage la ségrégation ou la mixité ? » (Lefeuvre, 2005).

La difficulté ne s'arrête pas au choix des variables prises en compte. Les méthodes de mesure de la ségrégation alimentent elles-mêmes des discussions complexes entre chercheurs (Brun, Rhein, 1994 ; Leloup, 1999). Suivant les variables et les options méthodologiques retenues, les conclusions peuvent diverger nettement (Préteceille, 2002).

1. Pour une interprétation juridique de la mixité comme envers de la ségrégation, voir aussi l'ouvrage précité d'E. Deschamps, intitulé *Le droit public et la ségrégation urbaine* (1998).

2. Sur l'usage des classifications socioprofessionnelles dans les études sur la division sociale de l'urbain, voir par exemple Chatagner (1997) ; sur le critère de pauvreté, voir Jargowsky (1998) ; pour une tentative de définition de ce qu'est un quartier mixte sur le plan économique, *cf*. Spaid (2006).

L'essentiel de ce débat se déroule outre-Atlantique. Depuis les travaux pionniers de Duncan et Duncan (1955), toutes sortes d'indices de ségrégation ont été forgés, les plus connus étant les « indices de dissimilarité[3] ». À la fin des années 90, les géographes N. Denton et D. Massey (1988) ont recensé pas moins de vingt indices de ségrégation différents qu'il est possible de croiser avec cinq dimensions de la ségrégation résidentielle[4] ! Avec une étude sur cinq seulement utilisant ces indices de ségrégation résidentielle, un fossé important existe entre la recherche française et américaine ; et plus rares encore sont les travaux français opérant des mesures plus fines grâce à des coefficients de variation et de corrélation ou des analyses factorielles (Apparicio, 2000 ; Madoré, 2004). On comprend dans ces conditions que la simple question de savoir si la ségrégation a augmenté dans la période récente soit sujette à caution. « L'examen des ouvrages de sciences sociales qui développent la thèse de l'accentuation de la ségrégation sociale et ethno-raciale, de même que les textes politiques qui entendent mettre en place des politiques antiségrégatives montrent l'absence totale ou presque de validation empirique », écrit E. Préteceille (2006).

Sans même évoquer les questions temporelles de cycles de vie (Mansuy, Marpsat, 1991), les découpages spatiaux soulèvent de nouvelles difficultés quand il s'agit d'apprécier les disparités sociales entre territoires. Les travaux de L. Davezies montrent que les écarts de revenus moyens varient en fonction de l'échelle géographique retenue, de sorte qu'il est impossible de conclure de façon absolue à l'accentuation ou au recul tendanciel de la concentration spatiale des ménages aisés et des ménages pauvres. Pour s'en tenir au revenu moyen des ménages, les inégalités aux échelles les plus larges (entre régions, départements et aires urbaines) ont régressé sans discontinuer en France depuis les années 60 (ce qui tient largement aux effets redistributifs des prélèvements publics), mais cette évolution masque un accroissement sensible des disparités à des échelles plus fines, notamment aux échelles infracommunales (Davezies, 2003). La région Île-de-France offre de ce point de vue un tableau éloquent de la diversité et de la complexité des configurations socio-spatiales, en même temps que du caractère relatif de la concentration des groupes sociaux dans l'espace et de la lecture des divisions sociales de l'espace qui en découle. Les analyses conduites par l'équipe d'E. Préteceille (2003) sur l'évolution de la ségrégation sociale dans la métropole parisienne à des échelons fins (de l'ordre de 2 000 habitants[5]), invitent à relativiser le diagnostic du « décrochage » des quartiers de la politique de la ville. Apprécier la ségrégation sociale suppose de relier la situation de ces quartiers aux dynamiques sociales d'ensemble de l'espace francilien, ces dynamiques étant elles-mêmes différenciées selon les sous-espaces de l'agglomération.

Il est intéressant de relever la convergence entre cette approche et le diagnostic posé par l'Instance d'évaluation de la politique de la ville en Île-de-France, à la fin des années 90, qui proposait d'appréhender les contrastes sociaux des sous-espaces franciliens, non plus comme des phénomènes en soi, mais relativement à d'autres sous-espaces, afin de sortir d'une vision homogénéisante et dualiste de la coupure sociale entre les quartiers de la politique de la ville et leur environnement (Bravo, Kirszbaum, 1999). Car depuis les années 80, tant les travaux scientifiques que les pouvoirs publics français ont posé une équation

3. C'est-à-dire la proportion de personnes appartenant à un groupe qui devrait déménager pour que sa présence reflète son poids dans la population locale ; un chiffre égal à 0 indique une intégration parfaite et un chiffre égal à 100 signifie une ségrégation totale.

4. Sur le problème plus spécifique de la mesure de la ségrégation raciale et ethnique, voir l'article synthétique et en français de Douzet et Iceland (2006).

5. Cette étude a été réalisée à partir du croisement des données relatives aux CSP et à l'inscription des individus sur le marché du travail entre 1990 à 1999, à l'échelle des IRIS.

discutable entre la ségrégation et la situation des « quartiers cibles » de la politique de la ville (Gaudin *et al.*, 1995). Discutable, car elle suggère une homogénéité sociale de ces quartiers qui seraient en quelque sorte le négatif du monde des « inclus » (Touraine, 1991 ; Dubet, Lapeyronnie, 1992).

Cette vision dualiste et simplificatrice des divisions de l'espace n'a pas résisté à la production des premiers travaux empiriques qui rendaient compte, au contraire, de la relative hétérogénéité interne de ces quartiers et de leur position toujours relative à leur environnement (Tabard, 1993 ; Champion, Marpsat, 1996). Comme le dit X. Leloup (1999), « la ségrégation est un concept toujours relatif qui apparaît lorsque la séparation physique et sociale est à ce point forte et visible qu'elle heurte les idées et valeurs proclamées par l'ordre social ». M.-C. Jaillet (1998) va jusqu'à affirmer que les quartiers de la politique de la ville sur lesquels pèse l'injonction à la mixité, sont plus « mixtes » que bien d'autres espaces urbains, que ce soit du point de vue de l'âges, des statuts professionnels, des origines ethniques ou des trajectoires résidentielles. « Comment expliquer une telle discrimination dans cette injonction, demande-t-elle, sinon par le fait que les particularités de ces quartiers, statistiquement pas plus marquées que celles qui caractérisent d'autres lieux dans la ville, ici, gênent, dérangent, font peur ? »

De nombreux auteurs se sont interrogés sur cette exigence sélective de mixité. En France, les travaux statistiques montrent certes un appauvrissement des espaces habités par des pauvres, mais ils font état de tendances plus prononcées encore à l'homogénéisation sociale des quartiers habités par les couches sociales aisées (Tabard, 1993 ; Préteceille, 2006). Une même observation a été faite dans d'autres pays européens (Ostendorf *et al.*, 2001), où l'on observe tout à la fois une polarisation sociale croissante des espaces urbains (Martens, Vervaeke, 1997) et une différenciation sociale qui se manifeste avant tout par le regroupement des classes aisées, « de loin les plus ségrégées » (Guigou *et al.*, 2005). Des recherches portant sur les classes très privilégiées ont montré leur extrême concentration résidentielle à Paris (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1998), Lyon (Grafmeyer, 1992) ou Marseille (Zalio, 1999). Ce n'est pourtant pas à propos de ces « ghettos de riches » que l'absence de mixité se trouve le plus souvent déplorée.

Le vocabulaire proliférant du « ghetto »

À défaut d'appréhender de manière objective l'absence de ségrégation, la mixité traduirait donc une conception du bien commun qui s'applique de façon préférentielle – voire exclusive – aux quartiers de la politique de la ville (Epstein, Kirszbaum, 2006). Or leur assimilation à cette figure ultime de la ségrégation que sont les ghettos ne va pas de soi pour nombre de chercheurs (Battegay, Boubeker, 1993). Pourfendeur infatigable du « mythe des cités-ghettos », L. Wacquant (2006) rappelle les conditions historiques de naissance et de fonctionnement du ghetto dans ses deux figures archétypales : celui des Juifs de Venise au XVI^{e} siècle et celui des Noirs de Chicago dans l'entre-deux-guerres. Dans un article de référence (1992), il proposait « d'en finir avec le mythe des "cités-ghettos" », les quartiers français n'ayant à ses yeux rien de commun avec leurs équivalents américains. Wacquant rejette ce qu'il tient pour des « comparaisons sauvages », fruits à ses yeux d'une construction politique et médiatique. J. Donzelot a contesté cette position qui invalide *a priori* toute démarche comparative avec les États-Unis. L. Wacquant affirme, à l'unisson de la plupart des responsables publics français, que les ghettos américains pourraient être le futur de nos cités. « Il est étrange de commencer par nier toute similitude entre deux situations pour finir par s'inquiéter de leur

possible rapprochement. Cela laisse supposer que l'opposition n'est pas si tranchée que cela », commente Donzelot. Cet auteur considère que les Américains ont simplement une longueur d'avance dans l'expérience de phénomènes urbains où se joue une même « logique de séparation » entre quartiers relégués, périurbanisés et gentrifiés, là où il y avait autrefois *continuum* » (Donzelot *et al.*, 2003).

Au-delà de cet enjeu de la comparaison avec les quartiers américains, qui suscite des débats tant en France (Hérodote, 2006) que dans d'autres pays européens (Musterd *et al.*, 1998), la plupart des auteurs estiment que l'usage proliférant du terme « ghetto » est impropre. Si l'on peut soutenir qu'un usage métaphorique n'est pas forcément illégitime (Gilli, Kirszbaum, 2008), on ne peut parler de ghetto en toute rigueur scientifique, c'est-à-dire au sens qu'a revêtu ce terme dans l'histoire européenne ou américaine. Les modalités historiques de formation de ce type d'enclaves urbaines sont très spécifiques (Garin-Ferraz, Rudder, 1991) et l'absence ou presque de concentrations mono-ethniques dans le cas français rend son usage contestable (Vieillard-Baron, 1994). Hormis quelques sociologues (Lapeyronnie, 2005 ; Boucher, 2007), les économistes français semblent les plus enclins, dans le champ scientifique, à accepter la qualification de ghetto : « La concentration de populations précaires et de nationalité ou d'origine étrangère dans les logements locatifs sociaux ou le logement social de fait affecte à son tour l'image des quartiers concernés et leur attractivité, notamment à travers le fonctionnement de l'école. Cette évolution porte en elle-même une dérive vers la formation de "ghettos" », lit-on par exemple dans un rapport du Conseil d'analyse économique. La finalité de mixité sociale se justifierait dès lors, de façon utilitariste, par l'existence d'externalités négatives des « ghettos » sur la réputation ou l'attractivité des villes dans leur ensemble (Fitoussi *et al.*, 2004 ; Thiss *et al.*, 2004).

CHAPITRE 2

Le rêve d'une ville d'ordre

L'absence de définition rigoureuse de la mixité sociale a conduit de nombreux commentateurs à souligner qu'elle était avant tout un idéal relevant de la sphère du discours politique. Si donc la mixité sociale est un « mode de pensée plus proche d'une logique mythique que d'une logique scientifique » (Queiroz, 2003), ce « mythe français » (Belmessous, 2006) ou « mythe mobilisateur » (Béhar, 2001a) apparaît dans une conjoncture bien précise, marquée par l'implosion du modèle ségrégatif ancien dans lequel la répartition des groupes sociaux dans l'espace urbain était à la fois fluide et lisible, au profit d'une « société d'archipel » (Veltz, 1996). La diffusion du thème de la mixité intervient en effet dans une période où responsables publics et experts de l'urbain sont saisis d'une inquiétude que condense l'image de « la ville éclatée » (May *et al*., 1998). Le surgissement d'une « nouvelle question urbaine » a été analysé comme le symptôme d'un affaiblissement du principe de solidarité organique cher à Émile Durkheim (Donzelot, Jaillet, 1997). La mixité se présente alors comme l'antidote idéal, permettant de produire une ville équilibrée et harmonieuse qui n'est pas sans rappeler, là non plus, la conception durkheimienne de l'intégration comme interdépendance des parties dans un tout garant de l'ordre social (Kirszbaum, 2004b). Selon une ligne d'interprétation convergente, le succès de la mixité dans les politiques françaises témoignerait d'un désir de « *dissoudre les* effets de la crise économique dans l'urbain » (Toubon 1992), de ne pas chercher à résorber la pauvreté, mais de « la rendre supportable à la collectivité » (Chanal, Uhry, 2004) ou d'éviter de donner une visibilité à la question sociale « et donc au mode de fonctionnement inégalitaire de la société » (Laval-Reviglio, 2005).

La quête de mixité peut être comprise aussi dans le registre d'une mythologie des origines, comme la nostalgie d'un âge d'or, celui de l'immeuble parisien pré-haussmannien, dans lequel chaque classe sociale occupait son étage, mais côtoyait les autres dans un rapport quotidien harmonieux et fécond (Chauviré, 1991). Des auteurs usent de métaphores organiques ou chimiques pour décrire cet idéal d'une ville réconciliée. Dans la référence à un état originel mythifié, on pourrait ainsi discerner « une corporéité du social » dans laquelle « le corps a besoin de toutes ses composantes pour pouvoir fonctionner normalement » (Baudin, 2006) ou y voir l'image d'une « émulsion, sorte de composition harmonieuse à partir d'éléments différenciés mais qui ne sont plus identifiables en tant que tels dans le corps qu'ils finissent par constituer » (Jaillet, 1998).

Cet idéal a son pendant dans les pays anglo-saxons où la « communauté » – au sens du village – a la même fonction de mythe originel (Médard, 1969 ; Ghorra-Gobin, 1996) et vers laquelle tendent les politiques de mixité, pour retrouver la « communauté équilibrée » (*balanced community*) chère au sociologue Herbert J. Gans (1961) ou la « vitalité urbaine » défendue par la célèbre urbaniste Jane Jacobs (1961). Cette conception de la ville s'incarne tout particulièrement dans le courant aujourd'hui dominant de l'urbanisme américain qu'est le *New Urbanism*. Ce « nouvel » urbanisme active en réalité des images bien nostalgiques, celle des vieux quartiers urbains aux relations sociales très denses, donnant le sentiment d'une communauté protectrice et harmonieuse. Devenu le modèle urbanistique du gouvernement fédéral américain, il a par exemple été demandé aux villes de s'inspirer des préceptes de ce *New Urbanism* pour reconfigurer les quartiers à rénover dans le cadre d'HOPE VI. Terrains d'expérimentation privilégiés de cette approche urbanistique, les quartiers d'habitat social ont donc été repensés pour diversifier les groupes sociaux en présence, dont on escompte

des interactions quotidiennes grâce à la redéfinition des espaces, à la mixité des usages et des types de logement, le tout dans un souci de sécurité et de durabilité, avec une prédilection pour les densités faibles et la maison individuelle (Newman, 1996 ; Bohl, 2000).

La spécificité française serait de mobiliser dans l'idéal d'indifférenciation sociale une mythologie proprement républicaine de l'égalité démocratique s'incarnant dans la construction d'un territoire « isomorphique » et « isotopique » (Gaudin *et al.*, 1995). Un idéal de la « ville sans division » qui relève d'une « singulière amnésie de l'histoire », souligne P. Simon (1995). Les travaux d'historiens (Leroy-Ladurie, Quilliet, 1981 ; Pinol, 1994 ; Roncayolo, 1993 ; Fourcaut, 1996) rappellent en effet que les divisions sociales sont un trait permanent de la ville, y compris celle de l'ère préindustrielle où la division n'était pas que verticale, à l'échelle des immeubles, mais aussi horizontale, entre les différents quartiers. Comme le fait remarquer P. Genestier (2003), les travaux classiques de la sociologie urbaine contemporaine (Coing, 1966 ; Pétonnet, 1982 ; Willmott, Young, 1983) tendent à montrer que les situations de diversité résidentielle concernent pour l'essentiel des quartiers en transition.

Des travaux plus récents traitant de la *gentrification* des centres urbains aboutissent à la même conclusion. Ce phénomène d'embourgeoisement de quartiers populaires a d'abord été identifié dans les pays anglo-saxons (Glass, 1964 ; Smith, Williams, 1986), les analyses insistant sur sa dimension excluante des populations à faible revenu (Marcuse, 1985 ; Kennedy, Leonard, 2001). La *gentrification* suscite désormais un intérêt croissant des chercheurs français (Bidou-Zachariasen, 2003 ; *Sociétés contemporaines*, 2006). L'évolution des arrondissements du nord et de l'est parisien (Pinçon, Pinçon-Charlot 2004 ; Clerval 2005 ; Bacqué, Fijalkow 2006) est très emblématique de ce phénomène que les élus locaux regardent favorablement parce qu'il s'accompagne provisoirement d'une plus grande mixité sociale, mais parce qu'il participe surtout de la revalorisation des centres-villes en contrant « l'immixtion des minorités ethniques » (Donzelot, 2006).

Le phénomène inverse, celui du « *white flight* », qui trace la sortie de la ville-centre pour une installation en banlieue (Goering, 1978), a fait l'objet d'une littérature très fournie aux États-Unis. Depuis fort longtemps, des chercheurs américains ont tenté de quantifier d'éventuels « points de basculement » (*tipping points*) à partir desquels la proportion d'un groupe minoritaire entraîne la fuite des membres du groupe majoritaire (Duncan, Duncan, 1957 ; Grodzins, 1957 ; Schelling, 1972). La mise en évidence de ce « *white flight* » découle des travaux pionniers de l'école de Chicago qui tenaient la ségrégation pour un phénomène naturel (Burgess, 1928). Mais la détermination d'un éventuel effet de seuil est une entreprise très délicate et les sciences sociales ne sont pas parvenues à fixer un seuil valable en toutes circonstances.

La tentation de l'ingénierie sociale

Aux effets jugés délétères – pour l'individu comme pour la société – d'une « ville qui se défait » (*Esprit*, 1999 ; Donzelot, 2006), les pouvoirs publics français opposent donc une posture volontariste. L'objectif serait de construire une « ville d'ordre » au sens de l'ordonnancement des choix privés par la puissance publique, un constructivisme sociologique qui résiste mal à l'épreuve du réel comme le montre l'évaluation des politiques de mixité (Epstein, Kirszbaum, 2003[6]). Cette critique n'est pas absente à l'étranger, mais les gouvernements de pays comme la Grande-Bretagne (Tunstall, 2003) ou la Hollande (MVROM, 2000 cité par Duyvendak *et*

6. Voir aussi *infra*, 3e partie.

al., 2001) se défendent de toute tentation d'ingénierie sociale. Dans le cas néerlandais, les recherches montrant que la mixité contrainte se traduisait dans le meilleur des cas par un « vivre ensemble séparé » ont été prises au sérieux par une partie de la classe politique qui a considéré que ces politiques relevaient d'une forme d'ingénierie sociale devant être bannie. Selon la doctrine officielle, « la structure sociale ou culturelle uniforme des quartiers n'est un problème que si elle est involontaire ou due à un manque de choix » (*Ibid.*). En conséquence, les décideurs publics hollandais ne préconisent une politique volontariste de mixité que lorsque les quartiers rassemblent des gens qui ne l'ont pas choisi.

En France où le volontarisme public s'affiche avec le plus d'éclat, la prétention de l'État à vouloir réformer la société par l'urbain se trouve au centre des critiques (Topalov, 1991 ; Tissot, 2007). Il s'agirait là d'une illusion technicienne (Baudin, 2006), celle de façonner et perfectionner le corps social (Genestier, 2006). Les politiques visant l'équilibre du peuplement seraient exemplaires de cette manière de « jouer aux apprentis sorciers », comme si les équilibres d'un quartier relevaient d'une composition scientifique (Jaillet, 1998). À cet égard, la référence du législateur au « droit à la ville » théorisé par Henri Lefebvre ne manque pas de sel, le philosophe ayant écrit que « là où une action concertée a essayé de brasser les couches sociales et les classes, une décantation spontanée les sépare vite… » (Lefebvre, 1972, cité par Toubon 1992). « C'est la convergence qu'offre la ville par ses places, ses rues, qui lui semblait en voie de disparition, pas vraiment la mixité sociale », remarque J. Donzelot (2006[7]).

À mille lieux de la ville émancipatrice chère à Lefèbvre, le projet politique de mixité sociale représenterait une tentative de « contrôle social et policier des espaces non conformes » (Lévy, 2006), « une volonté de normalisation comportementale et de domination culturelle des classes moyennes et par ce fait de déni de l'identité sociale des couches dominées » (Genestier, 2003) ou encore « l'espoir douteux, voire totalitaire, d'une harmonie sociale qui résulte de l'homogénéité des comportements » (Chanal, Uhry, 2004). Un tel projet ne ferait que réactualiser celui de la« moralisation des catégories populaires dans des quartiers définis par le regard des classes supérieures », tel qu'on le voyait à l'œuvre au XIX^{e} siècle (Avenel, 2005). La mixité sociale entrerait de ce point de vue dans « la catégorie des mythes dont les objectifs sont imprégnés du romantisme social "éducatif" » (Kesteloot, Mistiaen, 1998).

Cette lecture des politiques de mixité est également présente aux États-Unis, où ces politiques ont connu un essor en même temps que revenaient sur le devant de la scène intellectuelle et médiatique des théories sur l'*underclass* et la « culture de la pauvreté », défendues chacune à leur manière par des auteurs progressistes (Lewis, 1968 ; Wilson, 1987) ou conservateurs (Murray, 1982 ; Mead, 1992). Une « sous-classe » aurait émergé, qui se singulariserait par le refus des normes sociales dominantes, la banalisation de la déviance, de la dépendance aux aides sociales ou une sexualité très précoce. La mixité serait dès lors le véhicule d'un projet de moralisation de cette *underclass* qui aurait besoin de « modèles positifs » (*role models*) pour intérioriser les normes sociales et comportementales qui lui font défaut (Sarkissian, 1976).

7. Dans ce concert de critiques, seule la juriste E. Deschamps discerne dans l'intention des pouvoirs publics français la simple volonté de lutter contre la ségrégation de l'habitat, sans chercher à s'attaquer aux divisions sociales de l'espace urbain résultant de l'agrégation des choix individuels (Deschamps, 2003).

Derrière la mixité sociale, l'enjeu ethnique

L'une de ces entreprises sociologiques de dévoilement des intentions publiques repère, derrière l'objectif affiché de mixité sociale, une volonté de modifier les équilibres ethniques dans la ville. Cette lecture avait été avancée à l'occasion du séminaire « chercheurs-décideurs » précité qui accompagnait l'élaboration de la loi d'orientation pour la ville (*cf.* par exemple l'intervention de M. Guillon, 1991). Tout comme la loi Besson définissait les publics prioritaires sous la catégorie très générale des « populations défavorisées » ou « démunies », la LOV devait organiser le brassage de « diverses catégories sociales ». L'enjeu de l'immigration disparaissait ainsi derrière l'affichage d'une préoccupation strictement sociale, mais les débats publics ayant précédé l'adoption de ces deux lois (au Parlement ou dans la presse) laissaient peu de doute quant au poids de ces populations dans les « déséquilibres » auxquels le législateur entendait remédier (Kirszbaum, 1999). L'absence des mots « immigrés » ou autres dans les débats entourant la loi SRU est apparue tout aussi frappante, tant cette question est une composante essentielle de la ségrégation urbaine en France (Subra, 2006). La volonté publique de « dispersion » ou de « saupoudrage » dans un espace indifférencié viserait très directement les regroupements résidentiels d'immigrés (ou supposés tels) pour transformer l'espace urbain en une sorte de « damier social et ethnique » (Simon, 1997). Il en irait ainsi du renouvellement urbain qui semble dessiner « un horizon où les minorités ne seraient jamais majoritaires sur un espace donné » (Kirszbaum, 2004b).

Cette entreprise de « désethnicisation des cités » (Jaillet, 2005) est loin d'être récente. Dès l'après-guerre, la surreprésentation des immigrés dans les quartiers populaires avait été érigée en problème public par certaines municipalités communistes qui dénonçaient la responsabilité de l'État et du patronat, avant que l'objectif « d'équilibre des populations » soit plus largement partagé par les maires des communes abritant ces quartiers (Masclet, 2003 ; Barros, 2004). La peur de voir se constituer des quartiers ethniques était perceptible dans une France traumatisée par la guerre d'Algérie. Certaines circulaires des années 70 cherchaient tacitement à rendre invisibles les populations nord-africaines (Belmessous, 2005) et les projets engagés localement au titre du programme « Habitat et vie sociale » étaient dénués d'ambiguïté quant à l'objectif poursuivi (Tanter, Toubon, 1999).

La montée du thème de la mixité sociale, depuis une quinzaine d'années, refléterait un souci d'ordre public devant l'inefficacité devenue patente de la politique de *containment*, laquelle avait permis de tenir un temps ces populations à distance du reste de la ville, avance J. Donzelot (2006). Souci d'ordre public, car toute concentration sur une partie du territoire d'une population présentant une singularité menacerait la souveraineté nationale, laquelle se définit par le territoire qu'elle occupe, ajoutent cet auteur et C. Mével. La mixité sociale est en France un principe de dissolution des entités communautaires et ici se marquerait la différence avec le melting-pot américain qui produit lui aussi une nation, mais « par un mélange des communautés qui la composent, par un frottement qui aboutit à les imprégner d'une culture commune ». On assisterait en France à l'instrumentation du territoire contre la réapparition du fait communautaire tel qu'il s'exprime dans l'ethnicisation des banlieues ; aux États-Unis, c'est au contraire la décomposition de la communauté (noire) qui a justifié de nouvelles politiques urbaines (Donzelot, Mével, 2001).

D'autres auteurs interprètent la peur hexagonale de la « ghettoïsation » et des « replis communautaires » dans certains quartiers comme le signal d'une radicalisation des tendances assimilationnistes du modèle français d'intégration, perceptible à la fin des années 80 dans un contexte de crispation des discours publics sur l'identité nationale (Simon, 1997). Selon F. Dubet, tant que l'absence de mixité était ouvrière, elle était supportée et même valorisée,

« mais lorsqu'il a été question des Arabes, on n'a plus été dans la rhétorique de classe, mais dans une rhétorique nationale ! » (Dubet, 2004). Associée à la montée en puissance de la rhétorique républicaine, la promotion de la mixité sociale illustrerait l'épuisement de la thématique concurrente du « droit à la différence ». C'est ainsi que le « droit à la ville » des années 60-70 envisageait l'urbain comme expression des diversités, mais que le droit à la ville prôné par la loi d'orientation pour la ville tendrait à l'inverse au laminage des différences en faisant du mélange un impératif (Rudder, 1991). Après avoir épousé un temps les thèses multiculturalistes, la politique de la ville a donc fini par associer la mixité sociale au thème de la citoyenneté républicaine qui, appliquée à l'urbain, ne peut se réaliser que si les minorités sont dispersées et s'intègrent sur un mode strictement individuel (Kirszbaum, 1999). Il n'est donc pas besoin d'un discours explicite sur l'intégration des « immigrés » dans les politiques de mixité sociale, car le discours sur la ville à renouveler fonctionne comme une « métonymie » du discours sur l'intégration : avec leur dissémination dans la ville, les minorités ethniques ne devraient plus s'identifier à une communauté particulière, mais à la ville elle-même envisagée comme une communauté transcendante qui n'est autre que la République (Kirszbaum, 2004b).

Comment la focalisation des pouvoirs publics sur la concentration spatiale des minorités peut-elle s'accorder avec le principe de cécité aux origines, cette valeur fondamentale du modèle républicain d'intégration ? La mixité sociale matérialise le dilemme français : casser les ghettos, c'est-à-dire développer une gestion ethnique du peuplement, tout en affichant une opposition résolue à toute politique spécifique en direction des « immigrés », synonyme de politique multiculturaliste (Simon, 1997). C'est précisément parce que les textes ne mentionnent jamais la « mixité ethnique » et laissent ouvert un large espace d'interprétation aux acteurs locaux que les « immigrés » ou supposés tels forment malgré tout une catégorie opérationnelle des politiques locales de lutte contre la ségrégation spatiale (Simon, 2003). Lorsque l'anonymat est garanti aux acteurs de ces politiques, la thématique de l'ethnicité resurgit puissamment dans leur expression. Mais le caractère seulement implicite du message national les conduit à se représenter le « problème » des concentrations ethniques par des constructions très personnelles, s'agissant notamment des seuils de concentration à partir desquels les équilibres sociaux seraient localement rompus (Kirszbaum, 1999 ; 2007). La mixité « sociale » serait « une catégorie d'amalgame et de brouillage », mais ce serait précisément là sa fonction d'empêcher toute objectivation (Tissot, 2005). Le flou conceptuel qui entoure la mixité aurait donc un intérêt instrumental (Jaillet, 2004 ; Vieillard-Baron, 2005), même si les glissements sémantiques et conceptuels de la doctrine officielle semblent finalement préjudiciables à la mise en œuvre locale, argumentée et raisonnée, de la politique préconisée par les pouvoirs nationaux (Bathelier, Peltier, 1994 ; Legrand *et al.*, 2004).

Une exception française ?

Cette focalisation obsessionnelle des pouvoirs publics français et de leurs relais locaux sur les regroupements résidentiels de minorités ethniques paraît bien être une singularité nationale. Ailleurs, les territoires visés par les politiques de lutte contre la ségrégation urbaine ne sont pas considérés comme des « ghettos » à casser, inéluctablement préjudiciables à l'intégration des minorités ethniques, observent des chercheurs dans une comparaison entre la France, l'Allemagne, l'Espagne et le Portugal. L'intégration y est certes un but affiché, mais nulle part le lien n'est établi avec la notion de mixité, laquelle figure rarement dans les textes nationaux et n'apparaît parfois que dans les actions locales (Driant *et al.*, 2006).

La montée des tensions relatives aux concentrations de minorités ethniques et les débats sur l'identité nationale associés à ces phénomènes sont cependant sensibles aux Pays-Bas où le gouvernement et la communauté des chercheurs s'opposent nettement sur la pertinence des politiques de dispersion (RMO, 2005). Les politiques urbaines y sont comme un miroir des clivages traversant la société néerlandaise sur l'évolution de la société multiculturelle. Autant les chercheurs ne perçoivent pas forcément les concentrations ethniques comme un problème, autant l'identité ethnique des quartiers ou des écoles se trouve rejetée par une fraction importante de l'opinion publique considérant que ces populations devraient abandonner l'essentiel de leur identité culturelle (Duyvendak *et al.*, 2001). Les mêmes interrogations sont apparues en Grande-Bretagne, après les émeutes urbaines qui ont éclaté en 2001 dans des villes du Nord (Amin, 2002) et plus encore depuis les attentats de Londres en juillet 2005. Les autorités s'inquiètent depuis lors ouvertement de la ségrégation spatiale de certains groupes ethniques menant des « *vies parallèles* » (Beider, 2007). Mais cette préoccupation ne s'est pas (encore ?) traduite par des politiques – même implicites – de dispersion spatiale des minorités.

Aux États-Unis, la volonté de diminuer la ségrégation raciale était la raison d'être première des politiques de diversité dans l'habitat. Mais l'enjeu des politiques publiques n'est pas tant de modifier autoritairement la composition ethno-raciale des quartiers pauvres pour tenter d'y faire venir des Blancs que de rétablir les conditions d'une équité de traitement des minorités en s'assurant qu'elles bénéficient d'« opportunités » égales sur le marché résidentiel des agglomérations. Tel est l'objet de la politique de *fair housing* engagée depuis la fin des années 60 (*cf*. *supra*). À l'inverse, les juges américains ont toujours (ou presque) condamné avec fermeté les « quotas plafonds » (*ceiling quotas*) d'accueil de minorités institués par certaines villes pour attirer des Blancs dans les logements sociaux ségrégués. Ces mesures ont été jugées contraires aux dispositions du *Fair Housing Act* car elles limitent l'accès des minorités dans les quartiers où elles sont déjà concentrées et réduisent d'autant leurs opportunités résidentielles. L'objectif d'intégration raciale ne saurait donc prévaloir sur l'objectif de libre choix résidentiel au cœur du dispositif antidiscriminatoire du *Fair Housing Act* (Laplace, 1989 ; Larkin, 2007 ; Kirszbaum, 2008b).

D'où ce paradoxe : les États-Unis paraissent beaucoup moins obnubilés que la France par la composition ethno-raciale des quartiers qu'ils rénovent. Bien qu'interdit dans les deux pays, les « seuils de tolérance » qui cherchent à interdire l'accès des minorités à tel ou tel quartier parce qu'elles y sont déjà en surnombre, prolifèrent de manière occulte dans notre pays, où les acteurs des projets de rénovation interprètent souvent de manière univoque l'impératif de mixité sociale comme celui du « retour des Blancs » (Kirszbaum, 2007). Le programme HOPE VI de rénovation urbaine des logements sociaux ne vise nullement, par exemple, à modifier la composition raciale à l'échelle des quartiers concernés par des démolitions, mais à les rendre « économiquement mixtes » (*mixed-income*) (Holin *et al.*, 2003). Le volet « mobilité » de ce programme vise en revanche à faciliter, de manière tacite, le déménagement des minorités vers des quartiers racialement mixtes (Kingsley *et al.*, 2003 ; Kirszbaum, 2008b).

CHAPITRE 3

Une pensée magique

Dans un article classique sur « l'idée de mixité sociale dans la planification des villes », W. Sarkissian a passé en revue les bienfaits attendus de la mixité sociale depuis la seconde moitié du XIX[e] siècle, lorsque cette idée est devenue l'une des valeurs cardinales de la pensée urbaine. Sarkissian dresse une liste pour le moins étendue des vertus prêtées à la mixité, qu'elle a regroupées en dix catégories, dont celles-ci : créer un esprit d'émulation bénéficiant aux classes inférieures, encourager la fertilisation croisée des cultures, renforcer l'égalité des chances, favoriser l'apprentissage de la démocratie, promouvoir l'harmonie sociale en amenuisant les tensions sociales et raciales ou au contraire stimuler les conflits et les dissonances afin d'augmenter la maturité des individus et des groupes, aider à la préservation de la stabilité résidentielle des quartiers, etc. (Sarkissian, 1976 ; *cf.* aussi Sarkissian *et al.*, 1990).

Ce type d'inventaire conduit certains auteurs à regarder la mixité comme un « remède miracle » (Baudin, 2006) ou « une potion magique qui doit résoudre tout à la fois la question des inégalités et la question du désordre social » (Lelévrier, 2005c). Dans le même sens, d'autres pointent l'impuissance des pouvoirs publics « face aux méfaits de la concentration de la pauvreté » et la tentation qui en découle « de recourir à des remèdes miracles comme la dispersion ou le mélange des couches sociales », « sans s'assurer que ces solutions ont déjà fait leurs preuves ou sont fondées sur des assises théoriques solides » (Dansereau *et al.*, 2002). Ce déficit de vérification empirique des bienfaits de la mixité alimente en particulier une critique de la politique française de rénovation urbaine « qui interdit de discuter ou de vérifier d'une manière savante ce qui est affirmé sur le mode de la croyance, parce que [le principe de mixité] fusionne le savoir scientifique et la certitude de la foi » (Donzelot, 2006). Les hypothèses qui guident cette politique découleraient « d'un énoncé initial [la cohésion par la mixité sociale] admis comme un fait reconnu et indiscutable mais qui est indémontrable » (Epstein, 2007). Chez les acteurs locaux les plus convaincus, l'évaluation des effets intégrateurs de la mixité résidentielle relève de la simple intuition. Ils citent en effet pêle-mêle « les vertus éducatives de la cohabitation avec des familles mieux intégrées, les bénéfices d'une mixité scolaire retrouvée, les réseaux d'amitié et d'entraide qui se noueront, une offre de services renouvelée grâce à la présence de clients solvables, etc. » (Kirszbaum, 2004b).

Effets de quartier et nouvelle pauvreté urbaine

L'étude des « effets de milieu » (Remy, Voyé, 1981) constitue l'arrière-plan scientifique de toutes les interrogations sur la pertinence des politiques de mixité dans l'habitat. L'enjeu premier de ces travaux est de mettre en évidence d'éventuels effets du quartier de résidence sur le comportement et les « chances de vie » (*life chances*) de leurs habitants. C'est aux États-Unis qu'a été produite l'immense majorité de ces recherches sur les « effets de voisinage » ou « de quartier » (*neighborhood effects*) ; elles sont presque inexistantes en France, ce qui explique peut-être la virulence avec laquelle les chercheurs français dénoncent les hypothèses sur lesquelles sont fondées les politiques engagées à ce titre dans notre pays. Mais là même où le nombre de ces recherches a littéralement explosé, aux États-Unis donc, leur bilan reste singulièrement mitigé, ces travaux n'apportant qu'une validation très limitée

aux politiques cherchant à contrer les effets propres du milieu résidentiel par la mixité sociale. Établi voici près de dix ans dans une revue de la littérature effectuée par G. C. Galster et A. Zobel (1998), ce constat ne semble pas avoir été infléchi depuis lors (*cf.* par exemple Joseph, 2006). Produites pour l'essentiel à partir de la seconde moitié des années 90, les recherches britanniques n'apportent guère plus de certitudes (pour une synthèse de ces travaux, *cf.* Lupton, 2003 ; Fenton, Tunstall, 2006). Constat similaire aux Pays-Bas où les recherches concluent à un effet nul ou minimal du quartier, ce qui fait dire à S. Musterd *et al.* (1999) que « dans le contexte européen, il y a de bonnes raisons de ne pas regarder automatiquement les inégalités socio-spatiales comme des problèmes en soi ».

Bénéficiant d'un réel engouement depuis que les gouvernements de ces pays affichent la mixité sociale comme un objectif de leurs politiques urbaines (mais pas forcément comme l'objectif le plus central), l'étude des effets du milieu de vie sur les conduites et destinées individuelles est en réalité une pratique très ancienne de la sociologie. La question était au cœur des premières enquêtes sociales (*social surveys*) de la fin du XIX^e^ siècle que conduisaient des « réformateurs » cherchant à démontrer l'impact délétère, moral comme physique, de la promiscuité des pauvres dans les faubourgs et taudis des villes (pour une présentation en français de la littérature américaine de cette époque, *cf.* Kirszbaum, 1997). Au début du siècle suivant, l'impact de l'environnement sur le comportement individuel constituera l'un des thèmes de prédilection des sociologues de l'école de Chicago qui mirent en avant le concept de « désorganisation sociale » pour expliquer les dysfonctionnements des quartiers ethniques (pour une présentation, *cf.* Grafmeyer, Joseph, 1990). Des sociologues et anthropologues contesteront cette thèse, pour relativiser au contraire les phénomènes de déviances et souligner la force des solidarités dans ces quartiers (Bakke, 1940 ; Whyte, 1943).

Cette double lecture parcourt l'histoire de la sociologie urbaine américaine. Cependant, il est devenu de plus en plus difficile de regarder le ghetto noir comme producteur de dynamiques positives comme pouvaient l'être les quartiers ethniques du début du siècle dernier (*cf.* cependant Venkatesh, 2002). En plus de toutes les difficultés qu'ils partageaient avec les immigrants d'origine européenne, les Noirs ont subi une implacable discrimination raciale. Dès la fin des années 30, l'intensité exceptionnelle des pathologies sanitaires et sociales des ghettos noirs avait été décrite par H. R Cayton et S. C. Drake (1945) dans leur célèbre fresque du quartier de Bronzeville à Chicago. À partir de ce travail séminal, l'étude des ghettos noirs a connu un renouveau dans les années 60, pour souligner cette fois leur dynamique d'autoperpétuation (Clark, 1965), sur fond d'instabilité chronique des familles noires (Moynihan, 1965). C'est aussi la période où est avancée l'hypothèse d'une « culture de la pauvreté » (Lewis, 1968) et où des recherches ethnographiques cherchent à mettre à jour d'éventuelles valeurs et normes de comportement spécifiques des habitants du ghetto noir (Liebow, 1967 ; Rainwater, 1970 ; Hannerz, 1970).

Le débat sur l'hypothèse d'une culture spécifique des habitants du ghetto a connu un nouvel essor, à la fin des années 80, dans le contexte d'apparition d'une « nouvelle pauvreté urbaine » et de l'émergence d'une *underclass*. Le sociologue américain W. J. Wilson (1987, 1996) théorisera le phénomène, faisant l'hypothèse que sous-emploi, dépendance aux aides sociales, grossesses précoces, familles monoparentales et autres pathologies (criminalité, drogue…) ont pour cause centrale la disparition de modèles d'identification positifs (*role models*) dans ces quartiers, consécutive au départ de ce « coussin protecteur » que représentaient les familles « structurantes ». Après la sortie de son livre, différents travaux américains ont abouti à des conclusions similaires (notamment Crane, 1991 ; Jencks, Peterson, 1991).

Les thèses de Wilson ont eu sans conteste le plus fort retentissement dans le débat académique, mais aussi sur les décideurs publics américains (Briggs, 2003), britanniques ou

hollandais (Kleinhans, 2004). Si l'émulation des riches sur les pauvres est une idée ancienne, son actualisation par Wilson, dans le contexte d'apparition d'une nouvelle pauvreté urbaine, fournit la base conceptuelle des politiques de mixité sociale engagés dans ces pays, par exemple le programme HOPE VI aux États-Unis. Créer les conditions d'une mixité sociale dans les quartiers déshérités permettrait à leurs habitants « déstructurés » de s'identifier aux habitants « intégrés », pour leur emprunter leurs normes et comportements au regard de l'emploi, de la réussite scolaire, de l'entretien de leur logement, du respect de l'environnement ou des rapports de civilité.

Capital social et influence des pairs

La mixité sociale se présente donc comme une réponse à la « culture de la pauvreté », celle-ci ayant été analysée par Wilson comme la conséquence de l'« isolement social » (*social isolation*) des pauvres dans certains quartiers. Associée à cette problématique de l'isolement social, de multiples travaux américains portent sur la question des réseaux sociaux ou du « capital social » (*social capital*), mobilisable dans les quartiers pauvres pour assurer la promotion des individus. Le concept de capital social a suscité une littérature considérable dans sa dimension collective et civique (Putnam, 1995), mais il a servi aussi à analyser les interactions sociales à l'échelle micro des individus, tout particulièrement en ce qu'elles donnent accès aux informations sur les opportunités d'emplois. L'insuffisance de leurs réseaux sociaux personnels jouerait un rôle déterminant dans la marginalisation des habitants des quartiers pauvres sur le marché de l'emploi (Ihlanfeldt, 1996 ; Tigges *et al.*, 1998 ; Reingold, 1999), d'autant que ces quartiers seraient de plus en plus coupés des zones d'emplois peu qualifiés en raison du phénomène de *spatial mismatch*[8].

Parmi les travaux les plus connus, figurent ceux de M. Granovetter (1973, 1995) insistant sur l'importance des « liens faibles » (*weak ties*), ceux que l'on noue avec de simples connaissances et qui donnent accès aux informations et opportunités essentielles pour accéder à l'emploi et engager des parcours de mobilité sociale ascendante. Selon cet auteur, les pauvres s'appuieraient plus que les autres groupes sur les « liens forts » (*strong ties*) que procure l'entourage immédiat, au risque de s'enfermer dans des réseaux relationnels qui les coupent du monde extérieur et contribuent à l'autoperpétuation de la pauvreté (Granovetter, 1983). Dans le même sens, Briggs (1998) a proposé de distinguer entre le capital social provenant des proches qui donnent un coup de main ponctuels pour faire face à l'urgence (*bonding social capital*), et le capital social développé avec un cercle de relations plus étendu, donnant accès à des ressources extérieures plus propices à la mobilité sociale (*bridging social capital*). Dans cette perspective, la mixité sociale permettrait aux pauvres de construire les liens faibles qui leur font défaut, grâce aux contacts noués avec les membres d'autres groupes sociaux (pour une présentation de ces arguments, Joseph *et al.*, 2005).

Une bonne partie des recherches sur les « effets de quartier » s'est intéressée aussi aux enfants et aux jeunes. Dans un article de référence, I. G. Ellen et M. A. Turner (1997) ont recensé les arguments mobilisés à l'appui de l'hypothèse d'un effet du quartier sur leur socialisation

8. Cette hypothèse du *spatial mismatch* – ou « discordance spatiale » – a été avancée par l'économiste J. Kain (1968) dans un article passé à la postérité. Il montrait le décalage croissant entre la localisation résidentielle des minorités pauvres et celle des zones pourvoyeuses d'emplois peu qualifiés. La vérification de cette hypothèse a donné lieu à un nombre considérable d'études empiriques qui l'ont confirmée ou atténuée selon les cas (voir par exemple Ellwood, 1986 ; Holzer, 1991 ; Ihlanfeldt, 1994).

par les adultes, l'influence des pairs et les risques de délinquance[9]. La socialisation déficiente des jeunes par les adultes s'expliquerait par la disparition des *role models* : les enfants s'inspireraient des comportements « normaux » qu'ils observent chez les adultes de leur quartier et le fait que beaucoup d'adultes soient sans travail aurait des incidences sur leurs valeurs et normes de comportement qu'ils transmettent aux jeunes[10]. Les études sur l'influence des pairs (*peer influences*) se focalisent sur la façon dont ces valeurs et comportements sont façonnées, pour le meilleur ou pour le pire, par la présence des congénères, surtout à l'adolescence quand l'influence familiale diminue. Si beaucoup d'adolescents d'un quartier se désintéressent de l'école et s'engagent dans des activités délinquantes ou à risques, ces comportements auraient une probabilité plus importante d'être considérés comme normaux dans les quartiers à forte concentration de pauvreté ; ces effets de pairs joueraient un rôle dès l'école élémentaire, mais plutôt sous l'influence d'élèves plus âgés engagés dans des conduites déviantes. Enfin, les enfants comme les adultes résidant dans des quartiers à fort niveau de délinquance risqueraient, soit de se voir entraînés vers ce type d'activité, soit de se replier sur eux-mêmes et se priver des relations sociales de l'environnement, au détriment de leur promotion sociale.

Côté français, les travaux sur l'effet de quartier ne sont pas légion et émanent pour la plupart d'économistes ou de statisticiens qui se réfèrent surtout à des travaux… américains pour étayer leurs résultats. L'une de ces études a montré que le fait de résider en zone urbaine sensible réduit la probabilité de trouver un emploi dans les 18 mois et augmente de 9,2 % la durée du chômage, à caractéristiques socioprofessionnelles identiques (Choffel, Delattre, 2002 ; dans le même sens *cf.* DARES, 2003). Une autre étude portant plus spécifiquement sur les locataires de logements sociaux à Lyon ne démontre aucun effet direct de ce type d'habitat sur le chômage, mais suggère une probabilité accrue d'être au chômage lorsque l'on réside dans les segments les plus pauvres du parc social (Dujardin, Goffette-Nagot, 2005). Une troisième étude a tenté de mettre en évidence un phénomène de *spatial mismatch* dans la région Île-de-France (Gobillon, Selod, 2004). Enfin, dans un petit livre très médiatisé sur *Le Ghetto français* (2004), E. Maurin a établi une corrélation entre le risque d'échec scolaire et le voisinage social des enfants à partir de l'exploitation des enquêtes « emploi » de l'INSEE (celles-ci permettent d'étudier les effets d'une modification de la composition sociale de très petites unités résidentielles). En guise d'explication des variations observées, Maurin invoque, à l'instar d'une partie de la sociologie anglo-saxonne, le fait de « grandir entre pairs ».

L'effet du territoire : des résultats fragiles

Dans tous les cas, et à l'exception de ce dernier, les auteurs de ces études françaises sont restés très prudents quant à l'estimation du poids du facteur « quartier », montrant que d'autres variables – à commencer par l'origine étrangère – pesaient plus lourdement dans les inégalités observées. Ce dernier point conduit à s'interroger sur la portée des résultats enregistrés dans la mesure des effets de quartier : sont-ils imputables à un effet propre du territoire ou renvoient-ils plus directement aux caractéristiques des populations, en l'occurrence à l'existence d'une population affectée par des discriminations fondées sur l'origine

9. Pour d'autres revues de la littérature anglo-saxonne sur ces thèmes, voir Atkinson (2005) ; Joseph (2006).

10. C'est là l'un des arguments centraux de l'ouvrage de Wilson intitulé « Quand le travail disparaît » (*When Work Disappears*) (Wilson, 1996).

(Epstein, 2007) ? De telles incertitudes ont conduit le Conseil d'analyse économique, dans son rapport intitulé *Ségrégation urbaine et intégration sociale* (Fitoussi *et al.*, 2004), à parler d'un « "effet ZUS" avéré du second ordre », tout en insistant sur le caractère intuitif des effets attribués à la localisation résidentielle des individus, faute de passer « d'une analyse des corrélations à la recherche des causalités ».

S'ils sont infiniment plus développés qu'en France et s'ils mobilisent des moyens d'investigation beaucoup plus consistants, les travaux étrangers étant parvenus à mettre en évidence un « effet de quartier » ne sont pas non plus exempts de faiblesses méthodologiques. Différents auteurs ont pointé par exemple la difficulté d'identifier empiriquement des *role model*s. Dans leur étude sur l'ensemble résidentiel mixte de Lake Park Place, à Chicago, J. E. Rosenbaum *et al.* (1998) qui demandaient aux habitants pauvres s'ils considéraient les autres habitants comme des *role model*s, se sont vus répondre que « l'idée était plutôt insultante, voulant dire qu'ils étaient infantiles, inférieurs et dans le besoin de s'améliorer ». Dans une revue de la littérature consacrée à ce sujet, R. Kleinhans (2004) relève qu'« aucune des études passées en revue n'avait réussi à développer un cadre d'analyse permettant de tester l'hypothèse de Wilson », à l'exception d'une recherche allemande apportant des éléments de réponse seulement partiels (Blasius, Friedrichs, 2003). À partir d'une enquête sur quatre quartiers de Cologne, ces chercheurs n'ont d'ailleurs pas tant identifié des *role model*s qu'établi une corrélation entre le niveau de difficultés des quartiers et le risque d'adopter une conduite déviante et de considérer celle-ci comme normale. Sans contester ces résultats, X. S. Briggs (2003) a soulevé plusieurs objections, dont celles-ci : un effet de sélection donne un poids exagéré à l'influence des pairs, lesquels peuvent adopter les mêmes conduites parce qu'ils partagent des traits individuels similaires, beaucoup plus que par un effet de « contagion » (dans le même sens, *cf.* McPherson *et al.*, 2001) ; les caractéristiques des quartiers façonnent les réseaux individuels dans leur dimension très locale, alors que les réseaux se construisent rarement à cette seule échelle.

Ces deux critiques éclairent deux faiblesses chroniques (parmi bien d'autres pointées dans de nombreuses publications) des études sur l'effet de quartier : l'erreur écologique et l'échelle d'analyse. L'erreur écologique (*ecological fallacy*) consiste en l'inférence de propriétés ou de comportements individuels à partir de données agrégées par unité spatiale (Rhein, 1994). Dans un article sur la mesure des effets de quartier, M. Marpsat (1999) a décrit ce problème (appelé aussi « effet de contexte »), dont elle rappelle qu'il a été identifié de longue date, tant aux États-Unis (Robinson, 1950) qu'en France (Boudon 1963). Contourner l'effet de contexte suppose notamment de distinguer les facteurs individuels et collectifs, et de distinguer l'effet du quartier de l'effet de la famille ou d'autres groupes intermédiaires situés entre l'individu et le quartier : la classe, le réseau de connaissances, la famille… C'est sur cette dernière dimension que se focalisent principalement les chercheurs américains, rappelle M. Marpsat. Et plus sont intégrées les variables familiales, plus l'effet de quartier disparaît (Plotnik, Hoffman, 1996), ce qui suggère un effet résiduel de ce dernier assez faible par rapport à l'effet familial (en ce sens, *cf.* aussi la revue de la littérature de Ellen, Turner 1997). Deux chercheuses françaises attirent également l'attention sur le fait que les individus aux caractéristiques similaires ont tendance à se regrouper dans les mêmes quartiers, générant des « effets corrélés » qu'il importe de contrôler (Dujardin, Goffette-Nagot, 2005). Le but des travaux contemporains, ajoutent-elle, est de désintriquer ces différents mécanismes. Les auteures se réfèrent, elles aussi, à des travaux empiriques récents qui atténuent l'effet estimé du quartier après correction de ces différents biais (Ginther *et al.*, 2000 ; Krauth, 2005).

À propos des travaux français interrogeant l'existence d'un « effet de territoire » (Bidou-Zacharasien, 1997) ou d'un « effet de quartier » (Bordreuil, 1997), M. Marpsat relève que très peu ont cherché à mettre en évidence une telle influence par des méthodes de modélisation mesurant des effets « toutes choses égales par ailleurs ». Les chercheurs américains ont tenté de contourner cet écueil en procédant à des analyses dites multivariées, notamment sur des échantillons de jeunes ou de jeunes adultes. Ces études font ressortir des corrélations positives fortes entre diverses mesures du statut socio-économique des quartiers et des conduites déviantes, une fois contrôlées les caractéristiques familiales (pour une revue de ces travaux et des faiblesses méthodologiques qui persistent, *cf.* Galster, Zobel, 1998). Mais comme le disent Dansereau *et al.* (2002), « la question pertinente n'est pas de savoir si l'effet de milieu existe ou non dans l'absolu, mais de définir dans quels contextes particuliers il est le plus susceptible d'émerger ou de devenir vraiment significatif », tout en reconnaissant à la suite de nombreux auteurs que « la nature précise des éléments structurels influençant les comportements individuels reste incertaine ». M. Marpsat souligne de son côté que les modèles « toutes choses égales par ailleurs » permettent de donner la meilleure prévision de la réalisation de tel événement ou comportement en fonction des variables incluses dans le modèle, mais qu'ils n'autorisent pas à dire si une variable absente du modèle a une influence, ni à affirmer que les variables du modèle sont les plus importantes ; ils permettent seulement de mesurer le poids d'une variable par rapport aux autres variables présentes dans le modèle (Marpsat, 1999).

Il reste difficile de séparer les caractéristiques individuelles des effets propres du milieu sur le plan statistique, puisque les premières peuvent résulter d'effets cumulés de l'environnement (Buck, 2001). En d'autres termes, comme le note R. Lupton, négliger les caractéristiques individuelles peut conduire à surestimer les effets du milieu, mais tenter d'isoler ceux-ci en contrôlant les variables individuelles peut aboutir au résultat inverse : négliger des effets significatifs du milieu sur les caractéristiques individuelles. Un problème corrélatif, relevé par cette auteure, concerne l'absence de variables relatives aux caractéristiques physiques et institutionnelles du territoire dans la plupart des études sur les effets du quartier. Parce que les conditions physiques et institutionnelles sont souvent corrélées à la concentration de pauvreté, leurs effets sont indirectement pris en compte, mais le danger est de masquer des facteurs pouvant s'avérer décisifs en se focalisant sur les seules variables de composition de la population (Lupton, 2003).

L'autre difficulté méthodologique majeure consiste à déterminer l'échelle spatiale à laquelle les effets de l'environnement ont une influence (Overman, 2002). Il a souvent été remarqué que les changements technologiques et la mobilité urbaine croissante rendaient les habitants d'aujourd'hui moins captifs de leur quartier que ceux d'hier pour créer des liens personnels, et ce, quel que soit leur statut socio-économique (Bridge, 2002 ; Forrest, Kearns, 2001). Or la plupart des études ne s'intéressent qu'aux effets « internes » des quartiers, faisant comme s'il n'existait pas d'interactions entre différents territoires, de sorte que des quartiers aux mêmes caractéristiques, mais dont l'environnement est dissemblable, seront considérés comme équivalents (Dietz, 2002).

Le problème des frontières de l'étude se pose avec d'autant plus d'acuité que les habitants ont un usage différencié de différents espaces et que ces usages varient eux-mêmes en fonction de caractéristiques ou d'histoires personnelles (Lupton, 2003). C'est ce type d'argument qui a servi à la critique de l'étude précitée d'E. Maurin sur le « ghetto français » (2004). L'échelle d'exploitation des données relatives à la réussite scolaire est en effet des plus réduites (des unités de voisinage de quelques dizaines de logements) en regard des espaces de la socia-

lisation enfantine, et les mobilités résidentielles et intergénérationnelles sont mal prises en compte (Estèbe, 2004b ; pour une critique convergente, *cf.* Préteceille, 2006).

Des économistes français en appellent finalement aux théories de la justice sociale de John Rawls ou Amartya Sen pour justifier la mixité sociale (Fitoussi *et al.*, 2004 ; Selod, 2004 ; pour le point de vue d'un philosophe, *cf.* Savidan, 2005). Toutefois, si l'on s'en tient aux effets de quartier, les analyses qui précèdent suggèrent que les politiques de déconcentration de la pauvreté ne reçoivent pas de validation générale sur ce fondement, les effets de quartier n'étant avérés que dans des contextes très précis et limités.

CHAPITRE 4

La ségrégation est-elle une discrimination ?

Une autre difficulté des discours de justification de la mixité sociale tient à l'ambivalence du concept de ségrégation, souvent invoqué par les pouvoirs publics comme le motif central des politiques de mixité. Encore est-il besoin de dissocier la valeur descriptive du concept de ségrégation de ses connotations morales négatives. La dénonciation de la ségrégation alimenterait en fait un argumentaire politique de type militant (Genestier, 2003). Cette acception de la ségrégation n'est guère nouvelle en France, mais l'objet de la dénonciation a évolué avec le temps. Retraçant la généalogie de la notion de ségrégation, P. Genestier montre avec d'autres auteurs qu'elle oscillait, au cours des années 70, entre une lecture marxiste des inégalités urbaines interprétées comme le fruit des modes et rapports de production capitalistes, et une lecture plus gauchiste pointant la destruction de la convivialité populaire et l'emprisonnement des nouvelles couches salariées dans les formes modernes d'urbanisation. À partir des années 80 et 90, la ségrégation aurait pris une autre signification en devenant synonyme de relégation, d'exclusion, de marginalisation ou d'enclavement. Depuis lors, le discours sur la ségrégation n'est plus une arme dirigée contre un État obéissant servilement aux intérêts marchands, l'État étant lui-même appelé à la rescousse pour réparer les conséquences de l'atomisation sociale et rétablir les équilibres sociaux dans la ville (Gaudin *et al.*, 1995). C'est dans ce contexte que l'État aurait cherché une légitimation scientifique à travers le séminaire chercheurs-décideurs déjà cité. Mais une partie des chercheurs consultés s'était montrée réticente face au vocabulaire de la ségrégation qui renvoie à une vision trop manichéenne et statique des réalités urbaines (Genestier, 2003).

L'un des enjeux centraux du débat scientifique de ces quinze dernière années consiste à démêler ce qui, dans la ségrégation, relève de la description neutre des divisions sociales de l'espace résultant des choix spontanés des ménages – on parle alors d'« agrégation » résidentielle – de ce qui résulte de processus intentionnels de mise à l'écart de certains groupes. Or, selon J. Brun, le « discours ordinaire sur la ségrégation donne lieu à une série de glissements sémantiques pour ne pas dire de confusions implicites », liées au flou même du concept de ségrégation, lequel rassemble sous une même dénomination des formes variées de différenciation sociale de l'espace et laisse entendre qu'elles procèdent toutes d'un même système causal. Pourtant, rappelle cet auteur, l'étymologie du mot ségrégation est très proche de celle de discrimination et désigne une action volontaire de mise à l'écart. « En l'absence de discrimination, l'emploi du mot ségrégation est superflu », relève-t-il. Son utilisation serait donc problématique car à l'inverse de la discrimination, la ségrégation n'éclaire pas le caractère intentionnel ou non des processus et ne permet pas d'identifier les groupes sociaux concernés (Brun, 1994). C'est en sens que V. de Rudder soulève cette question : « La ségrégation est-elle une discrimination dans l'espace ? » Elle souligne elle aussi la proximité des deux notions et la façon dont elles induisent pareillement l'identification d'un « coupable » et d'une « victime ». Sauf à considérer que la ségrégation décrit des états (et non des processus) dans une perspective purement descriptive. Mais on s'expose alors au risque d'une dilution des responsabilités, voire d'une évanescence de tout acteur (Rudder, 1995 ; Rudder *et al.*, 2000).

La ségrégation résidentielle des minorités ethniques semble être un terrain *a priori* propice à la mise en évidence de mécanismes discriminatoires dans la production de la ségrégation. Les travaux de recherche centrés sur cette question – à nouveau infiniment plus nombreux

aux États-Unis qu'en France – permettent de distinguer trois grands registres explicatifs de l'inégale répartition des minorités dans l'espace : la rationalité des acteurs, leurs préférences subjectives et les discriminations institutionnelles dont certains groupes sont l'objet. Seule cette dernière dimension permet d'établir un lien indiscutable entre ségrégation et discrimination.

La ségrégation comme choix rationnel

De nombreuses théories cherchent à expliquer la ségrégation par les choix rationnels des acteurs sur les marchés fonciers et immobiliers, comme sur celui des aménités et des biens publics (emplois, écoles, équipements, commerces, dessertes, espaces verts, etc.), les prix variant en fonction de la perception différentielle de la « qualité de vie » dans différents quartiers (Gravel *et al.*, 1999). Les choix d'isolement spatial se fonderaient sur ce que les économistes appellent les externalités. En matière d'éducation, par exemple, l'appréciation portée par les ménages sur l'influence qu'auront les autres enfants du quartier sur les résultats scolaires des leurs pourrait provoquer des phénomènes de fuite cumulative et contribuer à la formation de ghettos (Benabou, 1993). Une autre théorie bien connue est celle de l'école américaine du *public choice* selon laquelle les individus pourraient « voter avec leurs pieds » (Tiebout, 1956) en se regroupant spontanément dans des collectivités locales homogènes où ils payent pour les seuls biens publics qu'ils consomment (pour une discussion de cette hypothèse appliquée aux structures intercommunales françaises, Estèbe 2004c ; pour une présentation plus large des théories de justification de la ségrégation par les choix rationnels, Thiss *et al.*, 2004 ; Selod, 2004).

Une hypothèse plus radicale a été énoncée pour expliquer la concentration spatiale des minorités : la ségrégation ne ferait que refléter les différences de statuts économiques entre groupes, les Blancs bénéficiant de choix de localisation plus importants parce que disposant de revenus plus élevés que les autres groupes (Becker, 1957 ; Clark, 1986). Et si les ménages appartenant au groupe dominant sont réticents à s'installer dans des quartiers de minorités, ce ne serait pas pour des motifs racistes ou des stéréotypes visant les minorités en tant que telles, mais en raison de corrélations négatives qu'ils établissent entre la composition ethnoraciale d'un quartier et les valeurs foncières ou d'autres avantages escomptés de leur lieu de résidence. L'évitement des quartiers de minorités par les Blancs procéderait alors d'un *neighborhood stereotyping* (Taub *et al.*, 1984 ; Ellen, 2000). À l'appui de cette hypothèse, il a été remarqué que les Noirs eux-mêmes préféraient dans leur majorité des quartiers mixtes plutôt qu'entièrement noirs, car ces quartiers sont associés à de meilleures opportunités et aménités (Harris, 2001).

L'une des contributions théoriques les plus importantes est celle T. Schelling (1969, 1978), qui a parlé d'une « tyrannie des petites décisions » pour expliquer comment la combinaison de comportements individuels faiblement discriminatoires et fondés sur des perceptions qui en elles-mêmes n'alimentent pas forcément un désir de ségrégation, pouvaient produire un niveau de ségrégation élevé au niveau collectif (pour une présentation de cette thèse, *cf.* Grafmeyer, 1994). Se référant à des travaux américains, H. Selod remarque, dans cet esprit, que les anticipations des familles suffisent parfois à expliquer la stratification spatiale : même en l'absence de préjugés racistes ou xénophobes, une famille propriétaire d'un logement peut estimer que l'arrivée de certains groupes va affecter négativement la valeur de son bien foncier ou immobilier, si elle considère que d'autres familles vont agir en fonction de ce type de préjugés (Selod, 2004).

Une préférence pour l'entre-soi ?

Les économistes reconnaissent généralement que le marché résidentiel ne fonctionne pas selon les règles d'une concurrence pure et parfaite, mais aussi en fonction des préférences subjectives des individus. Parmi ces préférences, le goût pour un quartier où son propre groupe est dominant peut-il expliquer l'inégale répartition spatiale des différents groupes ethno-raciaux ? Cette question fait l'objet de débats scientifiques d'une extrême densité aux États-Unis. En particulier, la formation de quartiers suburbains de plus en plus nombreux, où les classes moyennes et supérieures noires sont majoritaires, est interprétée de façon contradictoire, leurs préférences pour l'entre-soi pouvant être comprises comme la cause aussi bien que comme le résultat de la ségrégation. Dans le premier registre, certains auteurs classés comme conservateurs ont avancé l'hypothèse d'un « ethnocentrisme neutre » expliquant la persistance de la ségrégation par les préférences de chaque groupe pour l'entre-soi (Clark, 1992). L'aversion des Blancs pour des voisins noirs aurait atteint un niveau suffisamment bas pour que les discriminations ne soient plus un facteur décisif de la ségrégation résidentielle (Leven *et al.*, 1976 ; Patterson, 1997 ; Thernstrom, Thernstrom, 1997). Optant pour une grille d'interprétation post-intégrationniste, d'autres auteurs, Noirs ou défendant leur cause, ne nient pas l'existence de discriminations mais estiment que même en l'absence de toute attitude hostile de la part des autres groupes, les regroupements de minorités auraient lieu (Cashin, 2001). Les mêmes fustigent l'hypothèse sous-jacente à l'idée d'intégration raciale selon laquelle, dans une société libérée de la discrimination, les minorités choisiraient nécessairement de vivre dispersées parmi les Blancs. Cette vision de l'intégration ne se serait que celle des Blancs eux-mêmes pour qui le voisinage avec des minorités est acceptable à condition seulement qu'elles demeurent en petit nombre (Tein, 1992 ; Larkin, 2007).

Cette lecture de la ségrégation est très controversée. À l'encontre de la thèse précédente, certains auteurs voient dans la force d'attraction des banlieues noires pour les Noirs eux-mêmes la conséquence de préférences non symétriques. Les enquêtes d'opinion montrent en effet que les Noirs et les Blancs n'ont pas les mêmes préférences concernant la composition raciale des quartiers où ils désireraient vivre (Charles, 2005). Les Noirs sont le groupe le moins désirable par les autres groupes interrogés sur leurs préférences en matière de cohabitation résidentielle, mais aussi celui qui se montre le plus ouvert à la cohabitation. Plus de la moitié des Noirs se verrait ainsi résider dans un quartier où leur groupe représente au moins 50 % de la population locale… une situation que la plupart des Blancs jugent inconfortable (Farley *et al.*, 1997), même si le nombre de Blancs désirant vivre dans des quartiers entièrement blancs a chuté de manière drastique depuis la fin des années 50 (Ellen, 2000). Les préférences des Noirs seraient donc contraintes par les préférences des autres groupes. Dans cette perspective, la concentration résidentielle des Noirs, librement choisie en apparence, s'expliquerait en dernier ressort par les discriminations, en l'occurrence par les préférences des autres groupes (Ihlanfeldt, Scafidi, 2004). La préférence des Noirs pour l'autoségrégation ne serait qu'une « préférence adaptative » (Sunstein 1986) reflétant une « lassitude pour l'intégration » (*integration fatigue*) (Calmore, 1998), c'est-à-dire une amertume quand le désir d'intégration se fait trop unilatéral.

Ces débats existent aussi en Europe (Jupp, 1999 ; Silverman *et al.*, 2005 à propos du Royaume-Uni ; RMO, 2005 à propos de la Hollande), mais ils ne sont à notre connaissance étayés par aucune analyse empirique dans le cas français. Ici, les auteurs se contentent d'observer que l'enjeu de la mixité a été construit en décalage avec les représentations que les habitants des quartiers de minorités se font d'eux-mêmes et de leur espace car ils ne

vivraient pas forcément comme une contrainte le partage de caractéristiques communes avec leurs voisins (Toubon, 1992), ou que l'attachement des citadins ordinaires à la mixité ne se manifesterait guère, ni dans leurs usages, ni dans leurs représentations de l'espace, la mixité faisant seulement consensus au sein du monde institutionnel ou d'intellectuels qui ont vocation à énoncer une parole officielle sur la société (Genestier, 2004).

Le seul domaine où d'éventuels fondements discriminatoires de la ségrégation commencent (tout juste) à être étudiés par les sciences sociales françaises, est celui de l'école dans ses liens avec les stratégies résidentielles des ménages (Korsu, 2004). Mais au-delà des études sur les stratégies de contournement de la sectorisation scolaire qui produiraient un véritable « apartheid scolaire » (Félouzis *et al.*, 2005), on ne sait toujours pas dans quelle mesure précise les stratégies résidentielles des classes moyennes et aisées sont guidées par un éventuel refus de la mixité avec les enfants d'origine immigrée. Selon M. Oberti, les classes moyennes ne chercheraient pas tant à tenir à distance les classes populaires et les familles immigrées à distance qu'à maximiser leurs chances dans un contexte de différenciation territoriale croissante de l'offre scolaire (Oberti, 2004).

C'est l'une des difficultés plus générales des thèses développées en France, depuis quelques années, sur la « sécession » (Jaillet, 1999), la « logique de séparation » (Donzelot *et al.*, 2003) ou le « séparatisme » (Maurin, 2004) des classes moyennes, dont la figure ultime et caricaturale est celle des *gated communities* (communautés fermées) aux États-Unis (McKenzie, 1994 ; Blakely, Snyder, 1997). Les preuves empiriques de la prise de distance des classes moyennes françaises semblent encore ténues, au-delà du récent succès des espaces résidentiels fermés dans certaines agglomérations (Le Louarn, 2003 ; Sabatier, 2006). Non seulement ces phénomènes ont une intensité beaucoup limitée que ceux qui s'observent aux États-Unis (Le Goix, 2006), mais des recherches montrent que la périurbanisation est loin de correspondre au seul modèle du « club », les périphéries lointaines des villes accueillant de plus en plus de couches populaires déclassées et subissant la hausse des prix de l'immobilier au cœur des agglomérations (Guilluy, Noyé, 2004).

Il semble que le modèle résidentiel dominant des classes moyennes reste celui de quartiers économiquement mixtes, les effets de la ségrégation se faisant surtout sentir aux deux extrêmes de la division sociale de l'espace que représentent les quartiers riches et les quartiers pauvres (Préteceille, 2006). L'idée selon laquelle la ségrégation s'accroîtrait et se généraliserait serait donc simplificatrice et surestimerait l'opposition entre la ségrégation choisie des uns et la ségrégation subie des autres (Lefeuvre, 2005). À l'encontre de certaines idées reçues, des travaux se sont en particulier attachés à réévaluer les stratégies résidentielles des ménages d'origine immigrée. Loin d'être homogènes, leurs trajectoires résidentielles varient selon les groupes ethniques, leurs profils familiaux ou sociaux et les contextes résidentiels locaux (Taboada-Leonetti *et al.*, 1990 ; Lelévrier, 2000 ; Barou, 2006). Il faudrait notamment reconsidérer les dynamiques de peuplement à l'œuvre dans les quartiers de la politique de la ville car ces quartiers agrègent, aux côtés des ménages relégués, sans aucune marge de manœuvre résidentielle, des populations de passage et d'autres venues y résider par choix (Jaillet, 1998).

Certains auteurs en tirent argument pour dénoncer le discours dénonciateur de la ségrégation « qui considère les logiques sociales de manière quelque peu réductionniste », alors que l'on peut fort bien « interpréter de manière positive une stratégie de regroupement, de décohabitation à proximité car celle-ci vise à renforcer le capital social du ménage et à lui prodiguer un relais et un facteur de médiation vis-à-vis de la société et du système institutionnel » (Genestier, 2003 ; *cf.* également Genestier, Laville, 1994). Les politiques françaises de mixité sociale se voient donc reprocher une lecture uniforme de la ségrégation, insuffisamment

attentive à la pluralité des modes d'habiter et des situations résidentielles (Allen, Bonetti, 1998). Faute d'y prêter attention, ces politiques risqueraient de déstabiliser les habitants, en les privant le cas échéant des ressources sociales de leur quartier (Simon, 1997 ; Allen, 2003 ; Laval-Reviglio, 2005). Cette valorisation de l'enclave ethnique, dès lors qu'elle procède de regroupements affinitaires, par opposition au ghetto contraint et enfermant, se retrouve aussi chez certains auteurs britanniques (Peach 1996 ; Johnston *et al.*, 2002) ou américains contemporains (Venkatesh, 2002 ; Fullilove, 2004).

Cette lecture des « quartiers ressources » ne fait pourtant pas l'unanimité. M. Oberti (2001) met par exemple en garde contre la « vision idéalisée du monde populaire ». La référence plus ou moins explicite au modèle théorisé par l'école de Chicago, dans lequel l'appropriation d'un espace par un groupe ethnique marquait une étape dans le processus d'assimilation à la société d'installation, n'est pas communément acceptée et ne peut s'appliquer à toutes les formes contemporaines d'ethnicisation de l'espace (Simon, 1997 ; Jargowsky, 1998). On ne pourrait en particulier transposer sans précaution les analyses de l'école de Chicago aux quartiers d'habitat social français où, en dépit de phénomènes de cooptation et de clientélisme (Battegay, 1992), les logiques de peuplement obéissent massivement aux logiques administratives (Bonvalet *et al.*, 1995), de même que les processus de regroupements familiaux (Grémion, 2004).

Ségrégation spatiale et discriminations institutionnelles

La référence à la ségrégation s'avère peu éclairante comme justification des politiques de mixité sociale car elle masque des mécanismes d'agrégation volontaire sur lesquels la puissance publique n'est pas forcément légitime à agir. Il est cependant un domaine où la dimension discriminatoire de la ségrégation est plus communément acceptée par les chercheurs : celui de la ségrégation provoquée par les politiques publiques elles-mêmes. Ce registre d'analyse en termes de discrimination institutionnelle, systémique ou indirecte, reste cependant très peu étayé par des travaux scientifiques français. S'ils mobilisent rarement le paradigme des discriminations, certains travaux rendent cependant compte de l'avènement historique d'un « urbanisme de ségrégation » (Deschamps, 1998) ayant coïncidé avec l'intervention directe des pouvoirs publics dans l'organisation du logement des immigrés. Des institutions (FAS, SONACOTRA) ont été créées, à la fin des années 50, pour gérer un hébergement spécifique des travailleurs immigrés nord-africains (Bernardot, 1999). Puis, afin de reloger les familles rejoignantes, des « cités de transit » et autres logements « adaptés » ont été édifiés en parallèle de l'éradication des bidonvilles et de la rénovation des centres-villes insalubres. Mais le transitoire est devenu durable et le passage au logement social ordinaire a été plus lent que prévu (Viet 1999). Cette gestion ethnique du logement s'est poursuivie avec le mécanisme du 1/9e censé réserver une part des constructions sociales aux immigrés et à leurs familles. Mais la règle adoptée au tournant des années 70 fixant un quotas maximum de 15 à 20% d'immigrés dans les HLM n'a guère été respectée (Weil, 1991). Au contraire, une forte spécialisation ethnique de certains programmes de logements a été observée. Cette concentration a coïncidé avec le départ d'une fraction des premiers habitants « blancs » des HLM, encouragés à accéder à la propriété individuelle par la réforme du logement de 1977. Mais elle a été délibérément recherchée aussi par des municipalités et organismes d'HLM qui ont développé à cette fin des stratégies de cantonnement des immigrés et de leurs familles dans des programmes HLM spécifiques (Levy, 1984). L'écart entre les conditions de logement des immigrés et des autres catégories de population s'est atténué depuis lors,

depuis lors, mais des différences subsistent, à catégorie sociale égale, laissant supposer l'existence de discriminations (Simon, 1996 ; Boumaza, 2003). Mais la faiblesse générale des données sur les discriminations touchant les minorités ethno-raciales est patente. Dans une synthèse de travaux sur la question, S. Ebermeyer (2004) remarque que plus encore que le champ de l'emploi, le logement pâtit du manque de données statistiques. Cependant, rappelle-t-elle, la description des conditions de logement des immigrés et étrangers et des écarts avec les nationaux – à positions socioprofessionnelles égales – suggère l'existence de discriminations directes et indirectes, systémiques et intentionnelles, même si elles sont difficiles à distinguer.

Ici, comme pour les autres registres explicatifs de la ségrégation, c'est aux États-Unis que l'on trouvera pléthore de publications, ce qui n'est pas pour surprendre tant la ville américaine porte les stigmates d'une lourde histoire d'ostracisation institutionnelle des Noirs par les Blancs. La notion de « racisme institutionnel » a d'ailleurs été forgée dans le contexte du mouvement d'émancipation des Noirs dans les années 1960 (Carmichael, Hamilton, 1967). Lorsqu'au début des années 1990, la persistance d'une lecture raciale des inégalités urbaines semblait en voie d'être supplantée par une lecture classiste, N. Denton et D. Massey sont venus rappeler, dans un ouvrage retentissant intitulé *American Apartheid* (1993), le poids des facteurs proprement raciaux dans la production de la ségrégation. Leur fresque historique retrace les grandes étapes de la construction d'un implacable système de ségrégation institutionnalisée par l'administration fédérale, les collectivités locales et les acteurs du marché privé du logement. À l'aube de la Première Guerre mondiale, de nombreuses villes du Sud tentèrent d'instituer une séparation légale des quartiers blancs et noirs. Ces pratiques furent rapidement invalidées par la Cour suprême [11], mais le système « Jim Crow » qui s'appliquait à tous les autres domaines de la vie sociale les rendaient de toute façon superflues [12] . Dans les villes du Nord, l'intolérance croissante des Blancs vis-à-vis de la cohabitation résidentielle avec les Noirs a engendré d'autres formes de codification de la ségrégation. Les incendies, meurtres et intimidations ne suffirent bientôt plus à dissuader les Noirs de s'installer dans des zones habitées par les Blancs. À partir des années 20, des clauses contractuelles prohibant la vente de logements aux Noirs commencèrent à se généraliser dans les transactions immobilières. Les tribunaux veillaient au respect de ces « *restrictive convenants* », également préconisées par l'administration fédérale en charge du logement (Federal Housing Administration, FHA), jusqu'à ce que la Cour suprême interdise en 1948 cette pratique [13].

Un autre pilier de la ségrégation institutionnelle, relatif aux prêts immobiliers, fut instauré dans les années 30 par un programme fédéral destiné à aider les propriétaires endettés et menacés de saisies à l'instar des victimes de la crise actuelle des *subprimes*. Baptisé *Homes Owners' Loan Corporation*, ce programme avait introduit le principe du *redlining*, consistant à « marquer en rouge » les quartiers de minorités considérés comme trop risqués pour que l'administration fédérale apporte sa garantie aux prêts bancaires. La même démarche fut rapidement étendue à l'ensemble des activités assurancielles de la Federal Housing Administration qui élaborait avec le plus grand soin des « cartes de stabilité résidentielle » en vertu de la croyance selon laquelle cette stabilité est fonction du niveau d'homogénéité sociale, et surtout raciale, des quartiers [14]. En pratique, la garantie des prêts immobiliers n'était plus

11. Décision Buchanan v. Warley, 1917.

12. Il s'agissait d'un ensemble de lois et règlement informels qui régissaient les relations entre Noirs et Blancs dans les États du Sud.

13. Décision Shelly v. Kraemer

14. Cette vision fut théorisée par Homer Hoyt, dont le livre publié en 1939 par la Federal Housing Administration, était la bible des fonctionnaires fédéraux de l'époque (Hoyt, 1939).

octroyée qu'aux résidents des banlieues de classes moyennes blanches qui commençaient à quitter en masse les villes-centres. Or, loin de décourager ce mouvement de *white flight*, l'administration fédérale l'a conforté avec la plus grande énergie, par des incitations financières ou la construction d'autoroutes (Salins, 1993).

Une troisième étape de l'institutionnalisation de la ségrégation intervint avec la « reconquête » des vieux centres urbains. Les élus locaux et milieux d'affaires des villes-centres s'inquiétaient de l'incapacité de celles-ci à capter les bénéfices de la croissance métropolitaine. C'est alors que l'État fédéral a engagé une très ambitieuse politique de rénovation urbaine (*urban renewal*). Dans la ligne de mire de cette politique figuraient avant tous les quartiers noirs localisés à proximité de quartiers blancs cossus que l'on cherchait à préserver d'une éventuelle « contamination ». Mais les Noirs ne pouvaient être tous relogés dans les ghettos déjà surpeuplés. Une partie d'entre eux s'est donc reportée vers des quartiers ouvriers blancs, précipitant le départ de ces derniers lorsqu'ils en avaient les moyens (Hartman, 1966). Loin de servir un objectif de mixité socio-raciale, la rénovation urbaine a donc contribué à l'expansion du ghetto, mais aussi à sa consolidation. Tel était l'enjeu sous-jacent à l'édification de logements sociaux destinés à remplacer (en partie seulement) les logements détruits. Race et logement subventionnés ont toujours été étroitement intriqués aux États-Unis, les premiers ensembles de logements sociaux créés à l'époque du *New Deal* évitant presque partout le mélange racial (Coulibaly *et al.*, 1998). Les logements sociaux construits à partir des années 50 devaient accueillir en priorité les familles à reloger du fait de la rénovation urbaine. Mais ces logements furent concentrés au cœur même des ghettos, afin de prévenir la dispersion résidentielle des Noirs. Une règle fédérale, appelée *Neighborhood Composition Rule*, demandait alors que le peuplement des logements sociaux reflète la composition raciale du quartier et les gestionnaires locaux prenaient soin d'éviter tout mélange racial au sein des mêmes immeubles. Couplé à la rénovation urbaine, le logement social a fait émerger « un second ghetto sponsorisé par l'État fédéral » (Hirsch, 1996).

La politique de déségrégation résidentielle inaugurée à la fin des années 1960 s'est attachée à déconstruire ce système de racisme institutionnalisé élaboré avec minutie durant des décennies. Les politiques américaines de mixité résidentielle tirent en grande partie leur légitimité de cette histoire, éclairée par de nombreux travaux. C'est sans doute pourquoi elles rencontrent un assentiment des chercheurs américains plus fort que chez leurs homologues français.

Partie 3

L'ÉVALUATION DES POLITIQUES DE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE : INCOHÉRENCE, IMPACT ALÉATOIRE, EFFETS PERVERS

CHAPITRE 1

Le rééquilibrage territorial des logements : un levier de diversité peu adapté

La stratégie française de diversification de l'habitat est fondée sur un raisonnement implicite, celui d'une complémentarité entre les démolitions de logements sociaux réalisées dans les zones dites « sensibles » et les obligations issues de la loi Solidarité et renouvellement urbains. L'idée est de reconstruire les logements détruits dans des communes et quartiers à faible concentration de ménages en difficulté pour les y accueillir (Driant, 2004). Le rééquilibrage de l'offre en logement social se présente donc comme le levier d'une redistribution des populations défavorisées dans l'espace urbain. Sans qu'aucune évaluation globale n'ait permis mesurer l'efficacité de cette stratégie, laquelle reste le plus souvent tacite, on dispose d'analyses, certes parcellaires, mais convergentes pour conclure à l'inadaptation des outils mobilisés pour atteindre la finalité de déconcentration.

Quand logement social ne rime pas avec mixité sociale : les déconvenues de la loi SRU

Un premier bilan d'application de la loi SRU a révélé que l'obligation de produire les logements sociaux manquants à un rythme de 15 % sur trois ans avait été globalement respectée et même dépassée au niveau national, mais que l'effort de rattrapage variait fortement selon les communes. Seules 36 % ont atteint ou dépassé leur objectif triennal, et dans bien des cas, ces communes étaient déjà les plus proches du seuil de 20 % ; l'objectif triennal a été atteint ou dépassé par 21 % seulement des communes ayant moins de 10 % de logements sociaux (fondation Abbé Pierre, 2006). Le moindre des obstacles n'est pas la réticence des élus municipaux de ces territoires face au logement social. Une recherche menée dans les Hauts-de-Seine laisse entrevoir une acceptation partagée du principe de mixité (Daronnat, Morvan, 2002), mais une autre conduite en région PACA révèle aussi une tendance des élus à instrumentaliser l'opposition supposée de leurs administrés pour refuser d'édifier des HLM sur leur territoire (Cézanne-Bert, Cesare, 2005). De fait, les communes les plus éloignées du seuil de 20 % marquent une préférence pour le paiement de l'amende prévue par la loi SRU, ramenant son fameux article 55 à un système de taxation des communes riches (Subra, 2006). Une étude économétrique ajoute que le montant de la pénalité (environ 150 euros annuels par logement manquant) est certainement trop modeste pour exercer une incitation véritable (Bilek *et al.*, 2006). Ce montant ne repose d'ailleurs sur aucun calcul économique, alors qu'il aurait fallu le moduler en fonction de la base fiscale des communes, les plus riches offrant une capacité de résistance plus grande que les autres (Selod, 2004).

L'État local apparaît souvent timoré dans l'exercice de son pouvoir de sanction à l'égard des communes défaillantes. Après que la possibilité offerte par la LOV au préfet de faire jouer son droit de préemption en l'absence de Programme local de l'habitat (PLH) a été abrogée, avant même son entrée en vigueur, par la loi du 21 janvier 1995, la loi SRU a entendu renforcer les pouvoirs de sanction du préfet (Lérique, 2002). Mais au-delà des prérogatives juridiques de l'État, c'est sa fonction dans le nouveau paysage des politiques urbaines qui se trouve interrogée

(Gaudin, 1997). En tant que garant de la cohésion et de la solidarité et en vertu d'un principe de subsidiarité accompagnant la décentralisation, l'État devait pouvoir se substituer à ses partenaires territoriaux défaillants (Ascher, 1996). En pratique, il préfère l'évitement au conflit. Derrière une confrontation de façade, loin d'organiser le retour de l'État, la « territorialisation normative » que traduit la multiplication de dispositifs contraignants pesant sur les collectivités locales, perpétue le règne de l'« arrangement » avec les villes et entre les villes elles-mêmes (Béhar, 2000). On le vérifie dans l'application de la loi SRU : non seulement les préfets font rarement jouer leurs pouvoirs de sanction, mais les communes s'entendent sur des objectifs *a minima* de production de logements sociaux dans le cadre des PLH intercommunaux, lesquels sont élaborés par des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) souffrant d'une légitimité démocratique insuffisante (ENA, 2005a).

L'évaluation de la mise en œuvre de la LOV et de la loi SRU révèle aussi une faiblesse technique des outils de programmation du logement social. Une enquête sur l'application de la LOV dans huit agglomérations a montré que les documents de planification urbaine traditionnels étaient inappropriés car trop généraux (Legrand *et al.*, 2004). Les nouveaux outils forgés par la loi SRU (notamment les schémas de cohérence territoriale) portent sur des périmètres de projet peu propices à la diversité de l'habitat (Belmessous, Helluin, 2003). On sait que les logiques foncières jouent un rôle clé dans les processus de ségrégation urbaine (ADEF, 2004). Les outils d'urbanisme opérationnels du type ZAC sont les plus efficaces, mais ils demeurent tributaires de la rareté et de la cherté du foncier disponible et constructible. D'où la critique du bien-fondé d'un quota uniforme de 20 % de logements sociaux dans toutes les communes, lequel ne tient pas compte des opportunités foncières effectives (Selod, 2004). D'où aussi cette recommandation du rapport Repentin, adopté à l'unanimité du Sénat en 2005, de réformer l'article 55 de la loi SRU dans un sens à la fois plus pénalisant pour les communes qui ne participent pas à l'effort de construction et plus respectueux des contraintes pesant sur celles qui sont de bonne foi et auxquelles seraient proposées des contractualisations adaptées (Repentin, 2005). Dans cette perspective, la mixité sociale telle que promue par la loi SRU devrait être comprise comme une obligation de moyens plutôt que de résultats (ACADIE, DREIF, 2004).

Une autre critique fréquente de la logique LOV/SRU vise l'équation posée par le législateur entre logements sociaux et mixité sociale, comme si les premiers suffisaient à garantir la seconde (Jégouzo, 2001). Or, les HLM ne sont pas eux-mêmes à l'abri des différenciations sociales (Barou, 2005a). Leur occupation apparaît déterminée tant par les jeux politico-institutionnels locaux et que par les stratégies des ménages qui établissent des hiérarchies internes entre programmes HLM selon leur localisation et réputation (Toubon, 1998). « Lorsque près de 75 % de la population française est éligible au logement social, que ce dernier peut tout aussi bien décrire un grand ensemble déshérité, un lotissement pavillonnaire en ville nouvelle que des micro-opérations interstitielles en centre-ville, il paraît difficile d'en faire une catégorie descriptive de la mixité socio-résidentielle ou opératoire de son rééquilibrage », remarque D. Béhar (2000). L'offre locative sociale des communes qui rattraperont leur retard peut fort bien favoriser la décohabitation sur place des jeunes adultes ou l'accueil de jeunes ménages d'actifs salariés, sans résoudre pour autant les questions du logement et de la place des plus démunis dans la ville (Jaillet, 1998). L'assiette des logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU couvre en effet un large spectre et les communes concernées privilégient globalement l'offre destinée aux revenus moyens. En 2004, le bilan triennal de l'application de l'article 55 a montré que 10 % seulement de PLA-I, destinés aux plus démunis, avaient été produits, contre 29 % de PLS, lesquels ne sont « pas un "vrai" logement social » selon la fondation Abbé Pierre (2006).

La production d'une offre sociale nouvelle et mieux répartie entre différents territoires n'est pas seule en cause dans la difficulté d'organiser la déconcentration spatiale des minorités pauvres. Le jeu des attributions n'est pas moins décisif. Mais faute d'avoir désigné un chef de file, les efforts successifs de coordination des attributions de logements sociaux n'ont pas remédié à la dilution constatée des responsabilités (ENA, 2005a). Les Conférences intercommunales chargées d'élaborer des Chartes intercommunales du logement définissant des objectifs quantifiés de répartition des personnes défavorisées dans le parc social, sont souvent des « coquilles vides » et la solidarité intercommunale s'apparente à « un simulacre » car les maires dépourvus de logements sociaux refusent de siéger dans ces instances (CNV, 2002).

Garantir une occupation véritablement sociale des logements construits au titre de la loi SRU suppose des instruments permettant à l'État d'imposer des locataires. Or, l'expérience des Protocoles d'occupation du patrimoine social et des dispositifs qui leur ont succédé souligne l'incapacité de l'État local à infléchir les pratiques d'attribution des autres acteurs (Toubon, 1998). Croire uniquement dans les solutions juridiques revient d'ailleurs à méconnaître la position complexe de la préfecture dans le système politico-administratif local. Comme en matière de construction, la position rétractile du préfet n'est pas due à son laxisme, mais à son peu d'intérêt à entrer en conflit avec ses partenaires à propos des attributions (Bourgeois, 1996 ; pour une position confiante dans la force du droit, *cf. a contrario* Deschamps, 1998).

Du point de vue des collectivités locales, le logement des personnes défavorisées reste une politique de « second rang », souligne le séminaire de l'ENA consacré en 2005 au droit au logement. Hormis le département, les collectivités territoriales ne sont pas tenues d'entrer dans le jeu partenarial, ce qui rend difficile en particulier la mobilisation des communes, incontournables pour mettre en œuvre le volet « développement de l'offre » de cette politique. Depuis la loi SRU, les documents communaux et intercommunaux de planification ou de programmation doivent être compatibles, mais il leur est seulement demandé de « prendre en compte » les objectifs des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (ENA, 2005c). Cette déconnexion entre logement des défavorisés et les politiques locales de l'habitat avait été rapidement diagnostiquée par les premières évaluations de la loi Besson de 1990 sur le droit au logement (Ballain, Benguigui, 1995). Le fossé semble s'être aggravé avec le transfert de la compétence « logement social » organisé notamment par la loi Libertés et responsabilités locales de 2004 : les risques de décalage entre les objectifs de production de logements sociaux affichés par l'État et par les PLH des collectivités locales n'ont jamais été aussi grands. L'inquiétude qui se fait jour, souligne la fondation Abbé Pierre, tient au paradoxe d'une décentralisation qui confie des responsabilités à ceux qui se sont traditionnellement montrés les moins enclins à développer une offre de logements destinée aux plus modestes (fondation Abbé Pierre, 2007).

Ce n'est pas faute, de la part de l'État, d'avoir remodelé la gamme des produits « logement social » tout au long des années 90, afin de lever les réticences des communes. Mais le législateur a constamment oscillé entre la fusion des produits destinés aux personnes défavorisées dans une offre de droit commun et la création d'une offre spécifique, cette seconde option paraissant finalement prévaloir (Ballain, Maurel, 2002). Deux filières bien distinctes ont été consolidées : la première intègre les populations pauvres ou modestes « mixables » dans une offre de droit commun ; la seconde oriente les demandeurs de logements sociaux les plus « handicapés » sur le plan social vers des solutions d'urgence et des formules d'hébergement spécifique, dans l'espoir d'une réintégration future de ces populations dans la file d'attente ordinaire des demandeurs de logement social (Genest, 2005).

La rénovation urbaine fait cavalier seul

Si telle était l'intention de la LOV ou de la loi SRU, on ne propose pas en pratique aux populations pauvres et immigrées des quartiers de la politique de la ville de venir occuper les logements localisés dans des villes riches (Lelévrier, 2004a). Parce que les habitants n'ont pas envie d'être déplacés et faute de solidarité intercommunale, tant entre bailleurs qu'entre villes, les plus riches parmi ces dernières garderont sans doute « leurs familles » au détriment des familles « à particularités » (CNV, 2003). En outre, il n'y a pas d'équivalence entre l'occupation des logements sociaux construits dans les communes soumises aux exigences de la loi SRU et les logements sociaux détruits dans les quartiers de la politique de la ville. Les modalités de gestion, les prix de location et l'attractivité résidentielle des nouvelles constructions diffèrent radicalement de ceux que l'on détruit (Driant, 2004).

La complémentarité entre la politique de rénovation urbaine menée dans les zones urbaines sensibles et la loi SRU a d'autant moins de chance de se produire. que les outils de coordination font défaut. Avant même le lancement du PNRU en 2003, le lien entre Programmes locaux de l'habitat et opérations de renouvellement urbain était peu manifeste, les PLH étant très imprécis quant à la localisation d'une nouvelle offre de logements bon marché (Grenier *et al.*, 2005). Cette possibilité est plus limitée encore avec l'ANRU. Dans le cadre de la règle dite du « un pour un », l'ANRU insiste certes sur la reconstruction en dehors des ZUS des logements sociaux détruits. Cette politique n'exclut pas les communautés d'agglomérations, cosignataires de la majorité des conventions de rénovation urbaine, mais l'agence semble avoir arbitré la tension entre le portage intercommunal de la rénovation urbaine et la réalisation rapide du programme – qui passe par un portage communal – en faveur de cette dernière. Outre la volonté d'agir de manière rapide et visible dans les quartiers cibles de la rénovation urbaine, R. Epstein suggère que l'option communale a été privilégiée pour lever les préventions des maires des autres communes face à des opérations qui auraient été « susceptibles d'organiser le transfert vers leur territoire de populations non désirées » (Epstein, 2007).

Une part significative des aides à la pierre a d'ailleurs été transférée à l'ANRU à la veille de leur délégation aux EPCI (ou aux départements) par l'acte II de la décentralisation. Du coup, des difficultés d'articulation, voire une concurrence stérile, se font jour entre les reconstructions programmées dans le cadre de l'ANRU et la production d'une offre nouvelle par les délégataires, sans compter le troisième « guichet » du Plan de cohésion sociale. La règle du « un pour un » se trouve donc rarement appliquée à l'échelle des agglomérations, les logements sociaux étant le plus souvent reconstruits là où se trouve du foncier immédiatement disponible, c'est-à-dire sur le site même des démolitions ou dans d'autres secteurs des villes concernées (CNH, 2007). La reconstitution des logements sociaux à l'échelle communale a certes l'avantage de combattre les velléités de certains maires d'alléger le poids du logement social sur leur territoire, mais elle n'autorise aucun rééquilibrage intercommunal (CGPC, 2003).

Autre difficulté, le relogement des locataires contraints de déménager du fait des démolitions engagés dans le cadre de la rénovation urbaine ne s'appuie pas, en règle générale, sur les dispositifs existants d'accueil des ménages défavorisés tels que les contingents réservés, les accords collectifs ou plans départementaux. Ce constat a été établi par le Conseil général des Ponts et Chaussées dans une enquête sur près de 20 opérations de renouvellement urbain antérieures à la politique de rénovation urbaine. Ces relogements sont le plus souvent pris en charge par le bailleur social concerné par la démolition, lequel mobilise le reste de son patrimoine pour reloger. La moindre des difficultés n'est pas l'extrême réticence des communes à accepter ces ménages qui sont par conséquent relogés le plus souvent dans leur commune d'origine. Le seul « accompagnement social » des opérations de démolition

ne saurait venir à bout des préventions des communes « d'accueil » de ces populations, souligne l'étude (CGPC, 2003). Une autre étude concernant les parcours résidentiels induits par les opérations de renouvellement urbain l'a confirmé : l'accompagnement social est presque toujours assuré par les seuls acteurs des quartiers concernés, sans de prise de relais à l'échelle de la ville ou par d'autres bailleurs (Esposto, 2003).

Le passage à la politique de rénovation urbaine n'y a pas remédié. Dans la récente synthèse d'une dizaine de travaux réalisés entre 2004 et 2007 sur une vingtaine d'opérations de rénovation urbaine, C. Lelévrier indique que « le relogement dans le patrimoine du bailleur d'origine demeure une tendance lourde ». Cette même étude montre que dans la moitié des opérations, ce sont plus de 80 % des ménages qui restent dans leur commune d'origine, avec une pointe à 93 % dans les sites franciliens pris en compte ! Outre le souhait majoritaire des ménages de rester dans leur commune, la localisation du patrimoine des bailleurs et du logement social local (en particulier celui des bailleurs qui démolissent), joue défavorablement. Là où des accords ont été passés entre différents bailleurs, les limites communales sont rarement dépassées. Et même lorsque des accords ont été passés à l'échelle des agglomérations (comme à Lyon ou Lille), les ménages n'en restent pas moins relogés très majoritairement dans la même commune. « On revient là à la structuration du parc social, aux limites de l'offre et aux caractéristiques socio-économiques des ménages pour lesquels des solutions "micro-locales" de relogement sont plus simples à trouver », précise l'auteure (Lelévrier, 2008).

La cohérence globale de la stratégie française de déconcentration est du coup jugée avec sévérité par des chercheurs. Elle pose tout d'abord la question des moyens affectés aux politiques de diversité sociale par l'habitat : une simulation économique montre l'ampleur considérable des efforts qu'il faudrait consentir pour favoriser à la fois la migration de ménages à bas revenu vers les secteurs à revenu plus élevé et inciter des ménages plus aisés à résider dans les quartiers défavorisés (Friggit, 2006). Pour sa part, J. Donzelot reproche aux opérations de rénovation urbaine de ne pas répondre au problème dont elles tirent leur principale légitimité – les concentrations de pauvreté – et de servir plus souvent à récupérer le foncier le mieux situé qu'à faciliter l'accès des habitants des « cités » à un parc social élargi (Donzelot, 2006).

Des résultats convergents en Amérique du Nord

On peut établir un parallèle intéressant avec les résultats de travaux nord-américains portant sur des politiques de même nature, même si leurs outils sont différents. Comme en France, l'expérience des États-Unis montre que lorsque la création d'une offre abordable est effective en dehors des zones de concentration de la pauvreté, elle améliore faiblement les opportunités résidentielles des minorités pauvres auxquelles elle est théoriquement destinée dans un but de déségrégation raciale. Les dispositifs visant une répartition équitable des logements bon marché (ou programmes de *fair share*) paraissent peu fructueux à cet égard. Les évaluations des stratégies de dissémination des logements sociaux (*scattered-site housing*) révèlent un profil d'occupation très différent de celui qui se rencontre habituellement dans les grands ensembles de logements sociaux (Galster, Keeney, 1993 ; Preiser, Varady, 1998). Les sites « d'accueil » peuvent s'acquitter de leurs obligations en construisant, par exemple, des résidences sociales pour personnes âgées (Goering, Coulibaly, 1991) ou en faisant jouer des critères d'ancienneté de résidence dans la commune qui bénéficient, de fait, aux familles blanches (Polikoff, 1997). Ainsi, le fameux programme de Mount Laurel, dans le New Jersey, a-t-il eu un impact dérisoire sur la migration des minorités de la ville vers la banlieue, avec à peine 2 % de familles noires

venant des centres urbains, sans compter celles qui y repartent au bout de quelques temps ! (Eisdorfer, Wish, 1997). Il faut dire que l'action judiciaire avait été engagée originellement contre la discrimination et la ségrégation raciales, mais que la Cour suprême du New Jersey a proposé un remède en faveur de groupes désavantagés sur le plan *économique* ; le programme adopté par l'État du New Jersey ne fait pas davantage référence à la race ou l'ethnie (Roisman, 1997). C'est pourquoi certains auteurs estiment que les critères économiques ne sauraient tenir lieu de substituts (*proxies*) pour des critères raciaux et plaident pour des remèdes fondés sur des classifications raciales, sans lequel le modèle ségrégatif aurait peu de chance d'être ébranlé (Powell, 1997). Ou alors faut-il ajuster les outils racialement neutres de sorte qu'ils aient un impact réel en termes de déségrégation raciale. L'expérience de zonage d'inclusion de Montgomery County est créditée d'un certain succès à cet égard : l'autorité locale a conservé le contrôle des nouveaux logements sociaux construits et les logements vendus l'ont été au terme d'un processus de tirage au sort qui a empêché d'accorder une priorité aux acheteurs blancs (Roisman, 2001).

La résistance des habitants des communes d'accueil n'est pas le moindre des obstacles, comme l'a révélé la mise en œuvre du programme *Moving to Opportunity*. Dans la banlieue de Baltimore, un mouvement d'opposition s'était exprimé au démarrage du programme, à l'instigation d'habitants appartenant aux classes moyennes locales (Galster *et al.*, 1999). Le même type d'opposition, relayé là aussi par les élus locaux, avait été observé dans la ville de Yonkers (État de New York). La municipalité avait préféré s'acquitter d'amendes se chiffrant à plusieurs millions de dollars. Au bord de la faillite, elle a fini par céder à l'injonction judiciaire lui demandant de construire des logements abordables dans des quartiers blancs (Briggs *et al.*, 1999). Ce type de résistance explique la priorité donnée à la mobilité des personnes plutôt qu'à la construction sociale, les premières soulevant peu d'opposition dans les quartiers d'accueil, hormis quelques cas fortement médiatisés (Cunningham *et al.*, 2000). Cela fait dire à E. Goetz que les programmes de mobilité doivent rester discrets pour être politiquement acceptables, mais que cette modestie même fait qu'ils n'atteindront jamais la taille critique pour obtenir un effet de déconcentration substantiel (Goetz, 2003b).

Les réactions d'hostilité aux programmes de déconcentration relèvent du syndrome bien connu du NIMBY (*Not-in-my-backyard*[1]). Une équipe de chercheurs canadiens a passé en revue différents travaux nord-américains consacrés au sujet (Dear, 1992 ; CitySpaces Consulting Ltd, 1996 ; Dear, Takahashi, 1997 ; Pendall, 1999 ; HUD, 2000). Ils montrent que les manifestations d'opposition aux projets résidentiels incluant des logements sociaux ou des logements pour personnes à « besoins spéciaux » ne sont pas réductibles à de simples préjugés racistes ou classistes, mais procèdent souvent d'une rationalité économique : la crainte d'une dépréciation foncière ou immobilière. S'ajoutent d'autres craintes pas forcément infondées : hausse de la criminalité, augmentation du trafic automobile, mauvaise intégration visuelle des projets dans le paysage, concentration excessive des logements dans certaines zones, etc. (Dansereau *et al.*, 2002). L'intérêt de l'expérience nord-américaine – y compris celle du Canada – est de ne s'être pas arrêtée à ces constats. Des stratégies ont été mises au point pour aider les acteurs locaux à gérer le phénomène NIMBY dans le domaine du logement. Différents principes sont à prendre en compte : prendre au sérieux les préoccupations des résidents, les associer aux projets, prêter attention aux dispositifs architecturaux, etc. (Harris, 1993 ; NALHFA, 1997 ; Hercz *et al.*, 2000 ; Abt Associates, 2001). Des études ont cherché aussi à mesurer l'impact réel des programmes de déconcentration sur les quartiers d'accueil – et notamment sur les valeurs

1. Littéralement : « pas dans mon jardin » ou « dans mon arrière-cour ».

foncières et immobilières – afin d'en démystifier les conséquences (Galster *et al*., 1999 ; Lee *et al.*, 1999 ; Galster *et al.*, 2001).

Les évaluations du programme HOPE VI sont également riches d'enseignements sur la difficile articulation entre rénovation urbaine et rééquilibrage territorial du logement social (Kirszbaum, 2008a). À la différence de la France, le Congrès américain a supprimé la règle du « un pour un » (*one-for-one replacement*) afin de faciliter la mise en œuvre du programme. Il n'aurait pu s'appliquer autrement car la réglementation fédérale imposait jusque-là de reconstruire non seulement les logements détruits, mais de les reconstruire dans des quartiers non ségrégués sur le plan racial, ce qui était hors de portée de la plupart des autorités locales gestionnaires du logement social (Popkin *et al.*, 2004). Si le programme HOPE VI présente des similitudes avec le programme français de rénovation urbaine, le nombre de logements sociaux détruits y dépasse largement celui des reconstructions, sujettes à de grandes lenteurs. Le rapport d'une organisation de défense du logement des pauvres a fait grand bruit en montrant qu'HOPE VI était directement responsable de la perte nette de dizaine de milliers de logements sociaux, les seuls à être accessibles aux familles les plus démunies dans un contexte de crise chronique du logement abordable (NHLP, 2002)[2]. Le rétablissement de la règle du un pour un a fait l'objet depuis lors de plusieurs propositions de loi.

Une cohérence spatiale a été recherchée entre démolitions, reconstructions et occupation sociale des logements reconstruits, là où la reconstruction de logements sociaux a été rendue obligatoire par des décisions judiciaires ordonnant des mesures de déségrégation. En réponse aux procès intentés au HUD et à certaines villes pour leur politique de logement social suspectée de violer la législation sur les droits civiques du fait de l'implantation de ces logements dans des quartiers fortement ségrégés, les tribunaux ont ordonné des mesures de déségrégation reposant sur une même logique : démolir des logements sociaux dans les zones de concentration de la pauvreté, en appui notamment sur les fonds du programme HOPE VI, reconstruire et disséminer des logements abordables sur d'autres sites, favoriser enfin la mobilité des résidents pour faciliter leur déménagement vers ces nouveaux logements. Une évaluation de cette stratégie a montré que les démolitions avaient été engagées avec célérité, de même que le changement des procédures d'attribution des nouveaux logements reconstruits sur site. En revanche, là où il fallait une coordination entre différentes autorités locales – tant pour les reconstructions hors sites que pour la mise en œuvre des programmes de mobilité – cette stratégie a largement échoué. Les évaluateurs ont montré que même dans des circonstances favorables, la déségrégation des habitants du logement social restait une entreprise des plus ardues, les réticences des bénéficiaires à déménager n'étant pas moindres que les réticences des territoires d'accueil à les accepter (Pokin *et al.*, 2003).

On l'a dit, l'innovation majeure du programme HOPE VI réside dans l'idée de conjoindre rénovation des quartiers et mobilité des habitants, deux volets indissociables puisque la rénovation est pensée tout à la fois pour attirer une population nouvelle et déconcentrer la pauvreté dans des quartiers dé-densifiés où les loyers seront plus élevés. L'une des questions les plus étudiées aux États-Unis est celle de l'impact déségrégatif des allocations permettant aux ménages pauvres de chercher un logement sur le marché privé. Les évaluations du *Housing Choice Voucher Program* montrent, à l'encontre de son intitulé, que leurs opportunités résidentielles sont en fait très limitées. L'obstacle le plus évident est la pénurie de logements et le manque d'entrain des bailleurs privés à participer au programme sur les marchés tendus (Cunningham *et al.*, 2000). S'ajoutent la réalité des discriminations ou leur perception par

2. Ce constat est à nuancer si l'on tient compte du fait que beaucoup de logements démolis étaient vacants, car inhabitables.

les minorités ethniques qui réduisent leurs options (Basolo, Nguyen, 2005). La combinaison de la discrimination et de la distribution géographique du logement bon marché se traduit ainsi par une forte limitation des territoires effectivement accessibles (Pendall, 2000). Ainsi les personnes relogées hors de leur quartier dans le cadre du programme HOPE VI ont-elles globalement retrouvé un logement dans des quartiers moins pauvres, mais peu diversifiés sur le plan racial (Kingsley *et al.*, 2003).

Qu'il s'agisse de la rénovation urbaine ou d'autres programmes de dispersion, les résultats les plus probants ont été obtenus là où une aide intensive à la mobilité a été fournie aux ménages contraints ou ayant choisi de déménager. Ce « *mobility counseling* » consiste à apporter une information très circonstanciée sur les mérites comparés de différents quartiers de destination à ces ménages, à les accompagner dans leurs visites d'appartement ou à leur prodiguer des services personnalisés de formation professionnelle ou de remise à niveau éducative. Cette assistance est fournie, selon la nature des programmes, par des associations, des sociétés privées ou par une administration locale en charge du logement (Turner, 1998). Mais ces dispositifs permettent rarement d'infléchir les choix résidentiels de ceux qui désirent s'établir à proximité de leur quartier d'origine : leurs réseaux familiaux et amicaux, la desserte en transports publics ou la présence de services qu'ils ne trouveront forcément dans des quartiers plus aisés jouent davantage que les services d'aide à la mobilité dans les choix de localisation des ménages (Varady *et al.*, 1999).

Accommoder la gentrification

Classiquement, les programmes américains de déconcentration cherchent à faciliter la mobilité résidentielle d'habitants des quartiers de minorités des villes-centres vers des villes de plus petite importance. C'est à ces dernières que s'adresse l'invitation plus ou moins contraignante à produire une offre en logements abordables. Cependant, à mesure que la renaissance des vieux centres urbains se confirmait et s'amplifiait (Berry, 1985 ; Hammel, Wyly, 1999), de grandes villes comme Boston, Denver, San Diego ou San Francisco se sont mises à adopter elles aussi des dispositifs de « zonage d'inclusion ». Leurs motivations sont diverses : enrayer la tendance, perceptible dans la plupart des grandes villes, à la diminution du stock de logements accessibles aux personnes pauvres ou modestes ; déléguer la production de ces logements au secteur privé pour économiser les deniers publics ; dynamiser la croissance économique locale, *via* la relance du bâtiment et en logeant sur place des employés indispensables à l'économie locale ; lutter contre l'étalement urbain ; atténuer, enfin, la ségrégation sociale et raciale en favorisant le brassage des populations dans les secteurs favorisés des villes (Brunick *et al.*, 2003).

Avec l'appui marqué de certaines collectivités locales, les Community Development Corporations et autres organisations *non-profit* ont déployé des trésors d'inventivité pour maîtriser les processus de *gentrification* (Meter, 2004). Historiquement, la plupart des CDC ont forgé leurs instruments dans des environnements résidentiels déprimés. Mais un nombre croissant d'entre elles est confronté à cette situation inédite qui voit des quartiers de minorités désormais soumis à une forte demande de logements émanant de ménages extérieurs et plus riches. Ce cas de figure excède largement les seules villes « globales » que sont New York, Chicago ou Los Angeles, pour en concerner d'autres, de bien moindre importance, ou des quartiers très prisés au sein de villes en déclin. Dans les marchés résidentiels tendus, la stratégie des villes et des CDC emprunte trois grandes directions (Leonard, 2001 ; Levy D. *et al.*, 2006). Outre le zonage d'inclusion, il s'agit de préserver des logements aborda-

bles par la prise de contrôle directe de terrains ou de logements, de prévenir les risques plus immédiats de dispersion involontaire, ce qui passe par l'imposition de contraintes sur les bailleurs privés (contrôle des loyers, priorité aux occupants lors de la mise en vente des logements…), d'améliorer enfin la situation financière des habitants en difficulté, en relation avec leur logement (pour sortir, par exemple, du piège des *subprimes*). S'ajoutent des actions pour aider les habitants à saisir les opportunités d'emplois ou de création de services, souvent plus nombreuses dans les quartiers *gentrifiés*, et créer des « mécanismes d'appropriation de la valeur » des quartiers par leurs habitants (sur ce dernier point, *cf.* Mc Cullock, Robinson, 2001). L'action « communautaire » en faveur de la mixité dans les quartiers en voie de *gentrification* ne se limite pas aux seuls aspects du logement et de l'économie. Les pratiques d'« organisation de la communauté » (*community organizing*) favorisent aussi les occasions de rencontre entre populations hétérogènes, que ce soit autour d'événements festifs ou dans le cadre d'instances de délibération sur les affaires relatives au quartier (Fraser, 2004). Le rôle des organisations « communautaires » peut s'avérer précieux pour gérer les relations entre différents groupes dans des quartiers multiculturels et les stabiliser à long terme (Nyden *et al.*, 1997).

Les risques que la *gentrification* fait peser sur la mixité sont également au cœur de nombreux débats britanniques, le gouvernement affichant simultanément un objectif de revitalisation des centres urbains à travers son programme *Urban Renaissance* et un objectif de développement soutenable et de stabilisation des quartiers fondé, entre autres, sur la préservation de la diversité sociale (Colomb, 2006). La cohérence entre ces deux objectifs est parfois mise en doute car le processus de valorisation foncière et immobilière, appuyé sur la force motrice du marché, peut avoir un impact négatif sur la mixité que ne compense pas l'agenda du développement soutenable (Colenutt, 1999 ; Imrie, Raco, 2003 ; Atkinson, 2004). À Londres, en particulier, les programmes d'inclusion de logements bon marché dans les projets immobiliers privés ne suffisent pas à préserver la diversité sociale. La Commission du maire pour le logement s'en est inquiétée et a préconisé des interventions publiques renforcées ainsi que l'obligation de maintenir un nombre identique de logements abordables dans les sites en rénovation urbaine (Mayor's Housing Commission, 2000). De fait, là où d'importantes opérations de réaménagement des quartiers défavorisés ont été engagées, la plupart des habitants initiaux ont pu rester sur place (Berube, 2005).

Focalisée sur la redistribution du logement social entre communes, la préservation du caractère populaire des quartiers anciens, où prédomine le parc locatif privé, est un aspect négligé de la stratégie des pouvoirs publics français en faveur de la mixité sociale. Cela alors qu'une diminution drastique du parc de logements à très bas loyer a été observée au milieu des années 90 (Pitrou 1997), des logements dont la fonction sociale a été pourtant reconnue à travers la notion de « parc privé social » (Arbonville 2000). Certaines interventions publiques dans ces quartiers contribuent au contraire à accélérer l'éviction des ménages pauvres au détriment de la mixité sociale (Ballain et al. 1993 ; Ballain 2004). C'est le cas des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) qui, faute de conventionnements suffisants avec les bailleurs privés pour une maîtrise des loyers après travaux, participent de la destruction d'une offre locative privée bon marché, au rythme de plus de 100 000 logements par an selon la Fondation Abbé Pierre (2002). Portées par l'ANAH, les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) créées dans la foulée du rapport Eveno-Nora (1976), étaient pourtant conçues pour lutter contre la ségrégation sociale provoquée pour les actions de « reconquête » du patrimoine immobilier des centres anciens populaires dans lannées 1960. Cette politique de rénovation urbaine « première manière » avait profondément altéré l'équilibre social de ces quartiers, en favorisant l'éviction des

classes populaires des centres anciens (Coing 1966). Quoique plus attentives à la dimension sociale de la réhabilitation de l'habitat ancien, les OPAH n'en ont pas moins contribué à leur tour à l'affaiblissement de la mixité sociale et ethnique (Aballea 1987).

Préoccupée par l'arrivée de ménages modestes dans les communes dépourvues de logements sociaux, la Loi d'orientation pour la ville n'avait pas réellement prêté attention à ces phénomène (Toubon 1992) et ses outils se sont révélés inadaptés aux tissus urbains déjà constitués (Legrand et al. 2004). Dans les années 1990, l'ANAH a cherché à répondre à cet enjeu par de nouvelles actions (programmes sociaux thématiques, gestion du produit de la taxe sur les logements vacants…) en faveur du maintien des populations démunies dans les quartiers anciens, en lien avec les outils proposés ou confortés par la loi Besson (fonds solidarité logement, baux à réhabilitation, baux glissants…) qui visent à améliorer les relations entre locataires et bailleurs privés. Plus récemment, en intégrant les logements conventionnés par l'ANAH dans le champ de son article 55, la loi SRU a fait valoir une conception plus extensive du logement bon marché. Mais ces mesures ne sont pas à la hauteur de l'enjeu car peu opérantes pour préserver la fonction sociale du parc privé ; elles sont en outre concurrencées par d'autres dispositifs dépourvus de finalité sociale comme « le Robien » (ENA, 2005d). La faiblesse persistante du nombre de logements privés conventionnés par l'ANAH témoigne de ces difficultés (CNH, 2004).

La loi SRU autorise aussi les organismes d'HLM à nouer des partenariats avec des promoteurs privés afin d'étendre leur parc dans des quartiers dont le foncier est trop onéreux (Sabbah, 2004). Une méthode de production du logement social « en dentelle » a fait son apparition, qui consiste à disperser quelques lots ou étages destinés au logement social au sein de l'habitat privé (Bouvelot, 2002). Mais cette volonté de répartir les pauvres à dose homéopathique dans les opérations nouvelles est contestée quand elle s'applique à des communes disposant de peu de logements sociaux (HCLPD, 2005). On risque de ne jamais atteindre le seuil de 20 % de l'ensemble du parc : conçu comme un plancher, ce taux devient en réalité un plafond car il est rare de programmer plus de 20 % de logements sociaux dans les opérations nouvelles des villes déficitaires (Genest, 2005).

CHAPITRE 2

Un impact limité sur les individus

Très peu d'évaluations locales ont été réalisées en France sur l'impact des opérations de restructuration urbaine en termes de mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville. Faute de résultats peut-être. Car d'une manière générale, ramener des classes moyennes dans ces quartiers est considéré comme une utopie par bon nombre d'acteurs locaux (Lelévrier, 2004a). Au-delà des discours, la mixité n'est pas vraiment recherchée, au moins à court terme, dans beaucoup de quartiers. La stabilisation de la situation y est l'objectif premier (CGPC, 2003). Mais le manque d'attention prêtée à la gestion des quartiers, en amont et pendant le déroulement des opérations de restructuration, aboutit plus souvent à précipiter la fuite des ménages les plus solvables, accentuant sa paupérisation et compromettant la venue des fameuses classes moyennes auxquelles ces opérations sont pourtant dédiées (Bonetti, 2004).

Une sorte de « logique de mixité par défaut », a été décrite par C. Lelévrier. Elle se concrétise par une gestion duale des quartiers qui recouvre une distinction Français-immigrés, et aboutit à renforcer les différenciations micro-territoriales dans le quartier au lieu de les atténuer. Il s'agit de casser l'homogénéité du grand ensemble, en identifiant les secteurs plus valorisés où les pratiques d'attribution seront plus sélectives et où seront concentrées les opérations de requalification, en particulier la résidentialisation des immeubles. L'objectif est de maintenir sur place ceux qui ont un peu plus de revenus et un peu moins d'enfants, souvent une population « française de souche » et plus âgée. Dans les autres secteurs du quartier, cibles privilégiées des démolitions, l'enjeu est la « dédensification ». Ces secteurs concentrent les ménages les plus pauvres et les familles nombreuses, souvent d'origine immigrée. Au sein de cette catégorie, un filtrage s'opère au moment du relogement qui conduit au départ des « ménages stabilisés », à l'encontre du but affiché. Car seule quitte la commune la petite minorité de ménages solvables avec peu d'enfants, considérée comme la moins « à risques » par les autres bailleurs et les autres communes. Les autres ménages – la grande majorité – sont relogés dans les logements vacants du quartier ou dans le grand ensemble voisin sur le territoire communal. « Étrange politique de mixité qui veut faciliter le rapprochement de catégories sociales dans l'habitat et finirait par produire une séparation des classes populaires selon leur niveau de revenus et leur composition familiale ! », écrit C. Lelévrier (2004b).

Ce constat d'une segmentation sociale et territoriale accrue par la rénovation urbaine a été établi par des études anglaises conduites dans différents contextes urbains. Ici, les clivages spatiaux recouvrent la distinction entre des micro-secteurs dédiés à l'accession à la propriété et d'autres réservés au logement locatif social (Silverman *et al.*, 2005). Cet effet pervers se vérifie non seulement dans le renouvellement urbain des quartiers défavorisés (Vamplew, Wood, 1999) mais aussi dans des secteurs favorisés où les autorités locales négocient des logements abordables avec des développeurs privés (Crook *et al.*, 2002). Différents auteurs plaident en conséquence pour la formule du « poivrier » (*pepper potting*), qui signifie en l'occurrence le mélange dans le même immeuble ou la même rue des logements locatifs et en accession (Beekman *et al.*, 2001 ; Jupp, 1999). C'est à leurs yeux une condition pour susciter des interactions entre résidents, par-delà les différences de statuts d'occupation et donc de revenus (Fenton, Tunstall, 2006).

Des interactions sociales très limitées

Cette question des interactions entre habitants de statuts socio-économiques hétérogènes est au cœur d'un grand nombre de travaux anglo-saxons cherchant à évaluer l'impact des politiques de mixité sociale dans l'habitat. Ils tendent globalement vers un même résultat : les interactions de proximité sont très limitées. La question de la distribution spatiale des différents types de logement n'est pas seule en cause. Entrent aussi en jeu des clivages liés aux caractéristiques socio-économiques (revenus, âge, composition familiale, niveau d'éducation…) et aux modes de vie de populations ayant peu de choses en commun. L'une des enquêtes américaines parmi les plus commentées, menée sur sept sites ayant réussi à faire cohabiter différents groupes sociaux dans les mêmes ensembles résidentiels, concluait que « le niveau d'interaction entre les différents groupes apparaît insignifiant » (Brophy, Smith, 1997). Ce résultat est convergent avec la plupart des autres études conduites sur le sujet aux États-Unis (*cf.* par exemple, Hogan, 1996 ; Schill, 1997 ; Talen, 1999 ; Buron *et al.*, 2002). Deux travaux font exception (Rosenbaum *et al.*, 1998 ; Kleit, 2005), mais leurs résultats paraissent liées aux particularités des sites étudiés (Joseph, 2006).

La faiblesse des interactions sociales liée aux différences de modes de vie, de valeurs et d'attitudes se trouve confirmée par des études anglaise (Bridge, 2002), néerlandaise (Beckhoven, Kempen, 2003) et française (Authier, 2004). La proximité spatiale de groupes hétérogènes dans les nouveaux projets immobiliers peut même occasionner des tensions raciales (Bolt *et al.*, 1998 ; Kempen, Priemus, 2002) nécessitant une régulation importante du bailleur (Cole *et al.*, 1997 ; Beekman *et al.*, 2001). En Grande-Bretagne, le management des ensembles résidentiels où ont été introduites des familles plus aisées est souvent caractérisé par un contrôle autoritaire des relations sociales. On assiste à une surveillance renforcée des familles pauvres et à des expulsions fréquentes qui peuvent aboutir à reconcentrer les familles problématiques sur d'autres lieux (Cole, Goodchild, 2001 ; Haworth, Manzi, 1999).

Des études se sont intéressées aux réseaux sociaux qui se nouent dans la configuration inverse, celle qui voit des familles pauvres être relogées dans des environnements favorisés. La plus connue de ces études est celle de X. S. Briggs dans la ville de Yonkers, dans la banlieue de New York, où des ménages issus de logements sociaux très dégradés ont été regroupés au sein de petites unités de logements sociaux dispatchées dans des quartiers de classe moyenne à majorité blanche de la ville. Briggs a comparé l'intensité de leurs relations sociales avec un groupe-témoin resté dans les quartiers d'origine. Il en ressort que les liens établis par les nouveaux arrivants sont restés confinés aux autres habitants du logement social ; les enfants résidant dans ces petites unités de logements sociaux, en particulier, ont noué des liens entre eux, sans en créer de nouveaux avec les autres enfants du quartier (Briggs, 1998). Dans le même registre, une étude concernant la banlieue de Washington DC a regardé si le relogement suscitait de nouveaux réseaux sociaux capables d'élargir les opportunités d'emploi des ménages ayant déménagé. Elle a conclu que la plus-value du déménagement était insignifiante sous cet angle (Kleit, 2001). Plus grave, des évaluations de l'impact des relogements effectués dans le cadre du programme HOPE VI ont montré que le déménagement pouvait s'accompagner d'une rupture des liens sociaux préexistants, ce qui renforce l'isolement des nouveaux arrivants dans des quartiers non pauvres (Greenbaum, 2002 ; Barrett *et al.*, 2003 ; Clampet-Lundquist, 2004). La rénovation urbaine n'a d'ailleurs pas eu d'effet favorable sur

l'emploi ou le revenu des ménages concernés (Levy, Kaye, 2004). Les théories faisant de la déconcentration une condition de l'augmentation du capital social des pauvres ont donc été partiellement infirmées. Font ici exception les travaux de l'équipe de J. E. Rosenbaum sur le programme Gautreaux. Leur évaluation se fonde sur le témoignage de certains participants déclarant avoir trouvé une motivation auprès de leurs nouveaux voisins pour chercher du travail et faire garder leurs enfants (Rosenbaum, 1995 ; Rosenbaum, DeLuca, 2000). Mais la méthodologie utilisée pour ces enquêtes est vivement contestée par d'autres chercheurs (*cf. infra*).

À défaut d'alimenter des interactions quotidiennes propices à la mobilité sociale des pauvres, la *gentrification* peut d'insuffler des forces vives susceptibles de s'engager dans l'action collective. Des travaux américains indiquent que les éléments les plus actifs au sein des organisations de quartier étaient les propriétaires individuels de la classe moyenne ou aspirant à l'être (Logan, Molotch, 1987 ; Verba *et al.*, 1995) et que l'engagement civique des personnes aux revenus les plus élevés d'un quartier était inversement proportionnel à la richesse de ce quartier (Crenson, 1983). Leurs compétences et réseaux relationnels peuvent s'avérer précieux. Mais les preuves empiriques de la capacité des *gentrifiers* à apporter un surplus de ressources externes à leur nouveau quartier restent ténues (Joseph *et al.*, 2007). Le risque n'est pas non plus négligeable que leurs intérêts ne coïncident pas avec l'intérêt des habitants les plus pauvres ou que l'inégale distribution des ressources d'influence avantage un groupe au détriment d'un autre. De plus, la *gentrification* a souvent pour toile de fond une rivalité latente entre groupes ethno-raciaux. Dans un récent article, le « pape » du capital social en personne, Robert Putnam, parvenait à cette conclusion dérangeante que la diversité ethno-raciale affaiblissait, au moins à court terme, le potentiel d'engagement civique dans les quartiers américains (Putnam, 2007).

La plupart des synthèses de la littérature américaine et européenne (Kleinhans, 2004 ; Atkinson, 2005 ; Fenton, Tunstall, 2006 ; Joseph, 2006) aboutissent ainsi au constat d'un effet très limité, voire contre-productif, de la cohabitation résidentielle provoquée par les politiques de mixité sociale dans l'habitat. Comme le dit l'équipe canadienne de F. Dansereau, « si l'on s'en tient aux objectifs des promoteurs (dialogue entre les couches sociales, enrichissement mutuel, développement d'un sentiment communautaire entre voisins, etc.), on en vient vite à un constat d'échec » (Dansereau *et al.*, 2002). Dans le même sens, l'équipe américaine de S. J. Popkin estime qu'« il n'existe aucune preuve empirique qu'il soit possible de créer de façon artificielle un quartier où des gens de différents niveaux de revenus interagiraient, au lieu de partager simplement le même espace physique » (Popkin *et al.*, 2000).

Les bénéfices de la rénovation des quartiers profitent peu aux habitants initiaux

Quels autres bénéfices les habitants des quartiers pauvres peuvent-ils retirer de la rénovation de leur quartier conduite au nom de la mixité sociale ? Aux États-Unis, le programme HOPE VI est parvenu à modifier l'apparence physique et la composition sociale, voire raciale dans certains cas (Holin *et al.*, 2003), de quartiers parmi les plus stigmatisés des villes américaines. Si l'on s'en tient à cette spectaculaire métamorphose, cette politique est à coup sûr un éclatant succès et ses laudateurs ne manquent pas. Mais les effets de la rénovation ne profitent par définition qu'à ceux à qui a été donnée la possibilité de s'y maintenir. Or, une évaluation officielle a estimé

à 46 % la proportion d'habitants initiaux qui reviendraient *in fine* dans les sites rénovés (GAO, 2003[3]). Ses critiques font valoir que le souci premier du programme HOPE VI est de valoriser les territoires, les populations les plus vulnérables pouvant voir leur situation empirer de son fait. D'autant que le programme a eu tendance, au fil du temps, à se focaliser sur des territoires à fort potentiel de valorisation ou en voie de *gentrification*, dont le développement pouvait être contrarié par ces « abcès de fixation » que représentaient les logements sociaux les plus dégradés. De fait, les projets ont un impact remarquable sur leurs espaces environnants (Zielenbach, 2002). Des évaluations apportent cependant un éclairage nuancé sur le sort des familles déplacées, dont une partie a apprécié la sortie de quartiers présentant de graves dysfonctionnements sociaux et dont les conditions de logement étaient souvent misérables (Buron, 2004 ; Cunningham, 2004).

Ce programme illustre l'ambiguïté fondamentale des politiques de mixité conduites dans le cadre du renouvellement urbain, dont les promoteurs affichent rarement avec clarté l'objectif ultime : revitaliser les lieux par l'attraction d'une population nouvelle et/ou aider les habitants déjà en place à sortir de la pauvreté ? (Joseph, 2006). La même ambivalence a été pointée aux Pays-Bas, où J. Uitermark (2003) suggère que la motivation première des politiques de mixité est de réduire le handicap que constitue la présence d'une population défavorisée dans les grandes villes, dans un contexte de compétition avec des territoires émergents dont les logements attirent une population fortunée.

Le renouvellement urbain s'accompagne le plus souvent d'une amélioration de la qualité des logements et d'un réaménagement en profondeur des caractéristiques physiques des sites. En dehors des États-Unis, ce point a été établi en Grande-Bretagne (Jupp, 1999 ; Atkinson, Kintrea, 2000 ; Pawson *et al.*, 2000 ; Beekman *et al.*, 2001), aux Pays-Bas (Helleman, Wassenberg, 2004 ; Beckhoven, Kempen, 2003), et, plus récemment, en France sous l'angle du logement (Lelévrier, 2008). Cela n'est pas pour surprendre car l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers est une condition *sine qua non* pour attirer des ménages de statut socio-économique supérieur (Wissman, 2006). À l'amélioration des conditions physiques du quartier, certains auteurs ajoutent le développement de commerces et de services marchands (Rosenbaum *et al.*, 1998), sans bien distinguer au demeurant si c'est là un effet mécanique de la présence de groupes à plus hauts revenus ou la conséquence des interventions visant le redéveloppement des quartiers. M. Wood (2002) note que peu de travaux empiriques permettent d'étayer ce point et qu'il ne faut pas négliger la possibilité d'un effet pervers s'agissant des services publics qui sont en principe ciblés sur les quartiers où les besoins sont les plus grands. La diversification de la population peut ainsi se traduire par la perte de ces ressources additionnelles.

Dans un nombre limité de cas, la transformation du parc de logements occasionnée par le programme HOPE VI a été reliée à de substantiels investissements dans les écoles du quartier (Myerson, 2001 ; Piper, Turbov, 2005). Une étude britannique indique que les écoles sont rarement associées aux politiques de renouvellement urbain, même si des progrès se dessinent là aussi (Crowther *et al.*, 2004). Certains travaux anglais font état d'une possible amélioration des résultats scolaires liée aux changements de la composition sociale des quartiers environnant les écoles (Beekman *et al.*, 2001). Mais ce point est débattu. L'impact

3. Il faut certes relativiser ces chiffres en considérant que le décalage temporel entre démolitions et reconstructions a sans doute dissuadé nombre de familles qui l'avaient envisagé, de déménager une nouvelle fois pour retourner dans leur quartier d'origine. On peut souligner aussi que ces 46 % de retours ne sont qu'une moyenne et qu'une partie des sites évalués s'attendait à reloger sur place plus des trois quarts des habitants de départ ou que certaines villes ont reconstruit autant de logements sociaux qu'elles en ont détruits.

des changements démographiques sur l'école n'est avéré que si des ménages plus aisés s'installent dans le quartier avec leurs enfants. Or, une étude montre que les nouveaux logements sont généralement de petite taille et que les parents inscrivent leurs enfants dans les écoles du quartier seulement s'ils estiment que cela ne comporte aucun risque pour leurs performances scolaires (Silverman *et al.*, 2005). A. Fenton et R. Tunstall soulignent au demeurant qu'aucune évaluation ne s'attache à décrire les mécanismes par lesquels la présence d'enfants plus favorisés bénéficie aux autres enfants de familles défavorisées : existe-t-il un seuil de présence d'enfants favorisés à partir duquel la dynamique d'un établissement scolaire s'inverse et à quelle échelle puisque les établissements secondaires servent généralement des aires plus vastes que le quartier ? Est-ce l'effet des attentes plus importantes des parents aisés vis-à-vis de l'école ou l'effet d'une amélioration des conditions d'enseignement ? (Fenton, Tunstall, 2006) La question des ressources publiques se trouve à nouveau posée : si les écoles désavantagées souffrent avant tout d'une distribution inadéquate des ressources publiques, modifier la composition résidentielle de leur environnement n'est pas le chemin le plus évident pour améliorer leur traitement, observe R. Lupton (2005).

D'autres travaux britanniques ont cherché à mesurer l'impact de la diversification de l'habitat sur la délinquance et les incivilités, mais sans parvenir là encore à établir de résultats indiscutables, certaines études suggérant une amélioration (Pawson *et al.*, 2000), tandis que d'autres ne voyant pas de changement (Beekman *et al.*, 2001) ou pointe une possible dégradation de la situation (Silverman *et al.*, 2005). Toujours au Royaume-Uni, les conclusions des évaluations relatives à l'impact des politiques de mixité sociale sur la réputation des quartiers sont mitigées (Atkinson, Kintrea, 2000 ; Pawson *et al.*, 2000 ; Allen *et al.*, 2005 ; Silverman *et al.*, 2005). Leur capacité à atténuer « l'effet d'adresse » (*postcode prejudice*) dans le but de lutter contre les discriminations paraît douteuse à beaucoup de chercheurs ; il semble que la mauvaise réputation d'un quartier soit difficile à dissiper, même après des années d'efforts de revitalisation (Vamplew, Wood, 1999 ; Beekman *et al.*, 2001). Une réputation améliorée s'accompagne d'ailleurs souvent d'une hausse des loyers et des prix de cession des logements (Martin, Watkinson, 2003). Ce résultat peut signer le succès d'une opération de renouvellement urbain, mais il expose les habitants initiaux aux impacts négatifs de la *gentrification* (Musterd *et al.*, 2000). Enfin, la diversification de la population d'un quartier et sa moindre stigmatisation peuvent résulter de l'exclusion de la frange la plus problématique de la population initiale (Cole, Goodchild, 2001). Cette dernière hypothèse est très plausible aux États-Unis. Une règle fédérale de 1996 a donné aux bailleurs sociaux la possibilité d'évincer toute personne condamnée pour une activité criminelle. Alors que certaines villes ou certains sites concernés par HOPE VI ont relogé sans distinction tous les résidents originaux qui le souhaitaient, d'autres ont usé et abusé de ce principe du « *one strike and you're out* », en l'étendant parfois à l'ensemble de la famille du délinquant. Plus largement, le remplacement tendanciel des grands ensembles de logements sociaux par des logements mixtes semble avoir dégradé les opportunités résidentielles des plus pauvres et des plus difficiles à loger (*the hard-to-house*) (Popkin *et al.*, 2005).

Un point fait consensus chez les chercheurs : les politiques de mixité sociale n'auront d'effets positifs et durables sur la condition socio-économique des habitants de départ que si l'action sur le logement se combine avec des actions sociales, éducatives, de formation, d'accès à l'emploi, aux transports, etc. (Joseph, 2006). Cette dimension globale n'est pas absente du programme américain HOPE VI dont 20 % des crédits fédéraux sont réservés au financement de ce *soft side* de la rénovation urbaine. Cette proportion a diminué par la suite, mais une attention croissante semble avoir été portée localement aux services à la personne, y compris à ceux qui ont quitté leur quartier (Holin *et al.*, 2003). Sur certains sites, la mise en œuvre

du programme HOPE VI a apporté des améliorations notables en matière d'équipements et de services (centres sociaux, établissements sanitaires, dispositifs d'insertion professionnelle, etc.) destinés aux habitants défavorisés qui sont demeurés sur place. Encore cela n'a-t-il pas été le cas partout et les nouveaux services ont davantage profité aux nouveaux arrivants qu'à ceux qui ont déménagé (Popkin *et al.*, 2004).

En dépit de leur prolifération, peu de travaux évaluatifs américains permettent de se faire une idée solide et précise des avantages que procure la transformation des quartiers pauvres à ceux qui y résident, en particulier aux habitants du logement social (Smith, 2002). Deux évaluations considérées comme des références, celle du projet Lake Parc Place à Chicago (Rosenbaum *et al.*, 1998 ; Nyden, 1998) et celle de sept ensembles résidentiels devenus mixtes dans différentes villes américaines (Brophy, Smith, 1997), ne montrent aucune amélioration de la condition économique et sociale des habitants défavorisés, hormis de meilleures conditions de logement (pour un bilan de ces évaluations, *cf.* Popkin *et al.*, 2000). Le constat n'est guère éloigné au Royaume-Uni et en Hollande, où la question des effets sociaux du renouvellement urbain occupe une place de choix dans les débats académiques et politiques, bien plus significative en tout cas que le cas français. La plupart des chercheurs britanniques et néerlandais estiment que les preuves d'un impact positif de l'arrivée de ménages plus aisés sur la promotion socio-économique des plus pauvres – objectif affiché dans les deux pays comme une finalité centrale du renouvellement urbain – sont faiblement étayées et se fondent, sauf exception, sur des observations locales qu'il serait périlleux de vouloir généraliser. R. Kleinhans qui a établi un bilan critique de cette littérature, en souligne le manque de rigueur assez général, tant en ce qui concerne les échelles d'analyse retenues (souvent trop vastes pour saisir finement les effets de la mixité sociale) que leur temporalité (l'avant et l'après diversification sont mal distinguées et les travaux longitudinaux ne sont pas légion). Le même auteur pointe aussi le recours inégal aux analyses multivariées qui permettraient d'établir des relations causales afin de mieux identifier l'effet propre des politiques menées (Kleinhans, 2004).

Les effets sociaux du déménagement : des résultats non extrapolables

Un autre registre de travaux évaluatifs – presque tous américains cette fois – s'intéresse non pas aux conséquences de la mixité sociale dans les quartiers pauvres, mais à son impact sur ceux qui sortent de ces quartiers pour s'établir dans des quartiers plus favorisés grâce à des dispositifs de mobilité résidentielle. Cette stratégie a fait l'objet d'un nombre considérable de publications dans le cadre de l'évaluation des deux programmes les plus en vue aux États-Unis : Gautreaux et *Moving to Opportunity* (*cf. supra*). La question centrale de ces évaluations est la mesure des effets du déménagement les « chances de vie » de leurs participants. Publié à la fin des années 90, un bilan de ces évaluations jugeait leurs conclusions « minces et contradictoires », car reposant davantage « sur la foi que sur des preuves effectives » (Galster, Zobel, 1998).

La méthode typique d'investigation consiste interroger un échantillon de familles, après leur déménagement, sur leur vécu dans leur nouvelle habitation comparé à leur précédente. Grâce au recul que permet la mise en œuvre du programme Gautreaux, étendue sur plusieurs décennies, les évaluateurs ont conduit des études longitudinales donnant à voir l'impact du programme à plusieurs années d'intervalle (Kaufman, Rosenbaum, 1992 ; Rosenbaum,

Rubinowitz, 2000). Sans surprise, ces travaux montrent que les participants ont une perception favorable de leur nouveau quartier suburbain, qu'ils jugent moins dangereux que leur grand ensemble d'origine. De façon tout aussi peu surprenante, l'installation dans un quartier à majorité blanche s'est traduite par davantage de liens personnels interraciaux, mais pas par davantage de liens tout court que dans les autres quartiers. Au final, les mères de familles interrogées ont indiqué que l'emménagement dans un nouveau logement, la possibilité de vivre dans un environnement plus sûr et d'assurer une meilleure éducation à leurs enfants, avaient été les raisons décisives de leur participation. Un aspect intéressant de cette évaluation est d'avoir comparé les effets du dispositif sur les familles ayant déménagé vers les banlieues résidentielles à majorité blanche et sur celles qui se sont établies dans des quartiers de minorités (moins pauvres que les quartiers d'origine) de la ville-centre. Sur 300 personnes interrogées, celles ayant déménagé en banlieue ont fait état d'un meilleur taux d'emploi que celles ayant déménagé vers d'autres quartiers noirs de la ville, mais les premiers n'ont pas accru leurs revenus par rapport aux seconds. Le suivi d'une cohorte de familles plus ciblées a montré aussi que les enfants décrochaient moins à l'école, trouvaient plus facilement un emploi après le bac et avaient une propension plus grande à poursuivre des études supérieures. Si les écoles de banlieue ont davantage de ressources que celles des quartiers pauvres de Chicago, elles sont aussi plus exigeantes sur les résultats scolaires et une partie des enfants a éprouvé des difficultés pour suivre, certains ayant été placés dans des classes spécialisées. Mais le problème paraît s'être estompé après quelques années grâce à la faculté d'adaptation des enfants à leur nouvel environnement. À noter toutefois que les enfants qui avaient déménagé dans d'autres quartiers de la ville plutôt que dans les banlieues à majorité blanche ont obtenu des résultats scolaires très comparables et ont présenté un niveau sensiblement égal de difficultés comportementales.

Cette évaluation du programme Gautreaux a suscité de nombreuses réserves concernant sa méthodologie et la possibilité d'en généraliser les résultats. Quelques-unes de ces critiques ont été formulées par des chercheurs de l'Urban Institute dans un article consacré à « l'héritage de Gautreaux » (Popkin *et al.*, 2000). Les auteurs pointent un biais majeur lié à la constitution du panel, peu représentatif de la population ordinaire du logement social. Les participants au programme ont en effet été sélectionnés sur la base du volontariat, après avoir subi un filtrage sévère. Au demeurant, beaucoup n'étaient pas titulaires d'un logement social, mais des ménages inscrits sur les listes d'attente municipales. Et près de 80 % des familles sélectionnées n'ont pas déménagé au final, faute d'avoir trouvé à se loger sur le marché privé. Celles qui y sont parvenues étaient probablement parmi les plus motivées. La méthodologie d'enquête est apparue tout aussi critiquable puisque les entretiens n'ont été conduits qu'après les déménagements, interdisant de comparer les situations. Popkin *et al.* concluent que « tous les résultats sur les effets positifs du programme sont forcément gonflés » et « que ce serait une erreur de tenir cette recherche pour une preuve concluante des bénéfices potentiels des programmes de dispersion pour les habitants très défavorisés du logement social » (pour une critique convergente *cf.* Briggs, 1998 ; Goetz, 2003).

Le programme fédéral *Moving to Opportunity* a été conçu pour corriger, autant que possible, les biais de sélection du programme Gautreaux. Mais les participants restaient volontaires, ce qui interdisait là aussi une généralisation des résultats. Pour distinguer les effets de l'environnement de ceux que l'on peut imputer aux dispositions des personnes, une répartition, aléatoire cette fois, des 4 610 familles sélectionnées a été faite entre trois groupes : un groupe expérimental bénéficiant d'allocations logement utilisables exclusivement pour emménager dans des logements locatifs privés localisés dans des zones à faible taux de pauvreté (moins de 10 %), moyennant un accompagnement poussé pour faciliter la mobilité résidentielle ;

un groupe-témoin disposant d'allocations ordinaires et qui ne s'est pas vu assigner de lieu particulier ; un dernier groupe-témoin resté sur place. L'agence fédérale supervisant MTO a retenu sept équipes d'évaluateurs pour suivre ces trois groupes dans les cinq villes où était appliqué le programme. Après sept ans d'observation longitudinale sur 90 % du panel original, un ouvrage paru en 2003 en a présenté les principaux résultats concernant l'emploi, le revenu, l'éducation, la santé et la qualité de la vie sociale des participants (Feins, Goering, 2003 ; *cf*. aussi Orr, 2003). Comme il était attendu, le premier groupe a amélioré ses conditions de logement et la qualité de son environnement. Un progrès général a été constaté sur la santé des participants. Un impact a aussi été relevé sur le niveau d'éducation des enfants, bien que variable selon les classes d'âges et les sites d'enquête. Les résultats étaient plus contrastés s'agissant du risque de délinquance juvénile, les filles semblant changer plus facilement de comportement que les garçons. Enfin, aucun effet significatif n'a été relevé sur l'emploi et les revenus des adultes.

Comme pour Gautreaux, différents biais méthodologiques ont affecté l'évaluation de MTO, à commencer par le caractère non représentatif du panel étudié. Ces difficultés ont été reconnues par les évaluateurs qui sont restés prudents quant à l'extrapolation des résultats (Goering *et al.*, 2002). Au-delà des aspects méthodologiques, certains commentateurs ont exprimé de sérieux doutes à propos du potentiel de changement de la condition des plus pauvres par les programmes américains de mobilité résidentielle. Comme le remarque E. Goetz, cette stratégie *people* de déconcentration de la pauvreté touche un nombre limité de personnes et n'a pas vocation à améliorer la situation des quartiers de grande pauvreté ; elle peut même l'aggraver en les privant de la ressource que constituent les familles les plus déterminées à s'en sortir (Goetz, 2003).

En France, la mesure des écarts territoriaux tient lieu d'évaluation

En comparaison de la myriade de travaux d'évaluation produits aux États-Unis, en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas (et dans d'autres pays qui n'ont pas été évoqués ici comme le Canada, la Suède, la Belgique…) et de la richesse des débats qui les entourent, la situation française est des plus paradoxales : la mixité sociale y est beaucoup plus qu'ailleurs la pierre angulaire des politiques urbaines et de la ville, mais l'évaluation de son impact sur ses supposés bénéficiaires est d'une grande indigence. On dispose d'un *corpus* d'analyses (d'une densité toute relative) sur la cohérence des politiques de mixité et un débat assez substantiel (quoique peu contradictoire) s'est engagé sur leur pertinence. Mais la mesure quantitative et qualitative des effets proprement dits de ces politiques sur les habitants concernés reste un champ à peu près inexploré par les sciences sociales françaises. Quelques études ont appréhendé l'impact des démolitions sur les habitants des quartiers en rénovation par le prisme des procédures de relogement. Ces évaluations ont surtout cherché à mesurer le degré de satisfaction des habitants relogés, mais à notre connaissance aucun travail longitudinal n'a suivi des cohortes d'habitants afin d'étudier l'impact à long terme des politiques menées sur leur intégration socio-économique, au-delà de la dimension du logement.

Comme le relève le Conseil général des Ponts et Chaussées, le déménagement est « une occasion de poser des questions, d'envisager des solutions en vue d'améliorer la situation de ces familles et d'impulser chez elles une nouvelle dynamique, sur d'autres aspects que le seul logement », mais « les acteurs locaux ne vont pas toujours plus loin en accompagnant les ménages fragiles

au-delà du processus de relogement » (CGPC, 2003). Quant à la satisfaction des habitants par rapport à leur relogement, les quelques évaluations disponibles dépeignent des situations contrastées d'un site à l'autre. Dans une étude menée à Saint-Étienne, S. Faure (2006) dresse un bilan relativement critique, montrant que le relogement est bien accepté par les familles en ascension sociale, mais vécu comme une menace de chute sociale pour ceux qui sont dépourvus de choix, et qu'il peut s'accompagner d'une dislocation des solidarités de voisinage. L'Union sociale pour l'habitat a financé deux recherches sur les stratégies résidentielles des populations immigrées concernées par des opérations de renouvellement urbain. L'une montre que les ménages réagissent très différemment selon leur âge, leur ancienneté dans les lieux, leurs ressources économiques et sociales, leur composition familiale et les opportunités concrètes offertes par ces opérations (Barou, 2005b). La seconde, réalisée à Bordeaux, est plus positive, les habitants exprimant un sentiment de promotion sociale, même si le relogement hors du quartier n'est là aussi vécu comme une ascension résidentielle que par ceux qui aspiraient au déménagement. Les auteurs attirent aussi l'attention sur les spécificités de l'agglomération bordelaise (offre variée de relogements, bonne entente entre bailleurs et municipalités…) qui ne sont pas, loin s'en faut, présents sur tous les sites, notamment en région parisienne (Villechaise-Dupont *et al.*, 2005). Ombre au tableau, il a été souvent relevé que l'amélioration des conditions de logement avait un surcoût pour les locataires, à travers l'augmentation du taux d'effort. Mais là aussi, ces augmentations ne sont pas perçues de la même façon selon qu'elles s'inscrivent ou non dans une trajectoire socio-résidentielle positive (Lelévrier, 2008).

Si les politiques de mixité sociale sont rarement appréhendées du point de vue de leur impact sur les trajectoires socio-économiques des habitants, c'est que l'observation statistique des territoires tient souvent lieu d'évaluation des politiques urbaines et de la ville françaises. Le processus de rationalisation de la « géographie prioritaire » de la politique de ville a permis d'affiner peu à peu la connaissance, par la mesure toujours plus fine des écarts entre les quartiers et leur environnement (Estèbe, 2004a). Dans un rapport consacré à la politique de la ville, la Cour des comptes pointait malgré tout des lacunes persistantes (Cour des comptes, 2002). Les textes officiels prévoient la production de diagnostics, de bilans et d'évaluations aux différentes phases de la mise en œuvre de ces politiques, afin de mesurer la mixité sociale et son évolution (Zitouni, 2003). Pourtant, en amont, l'élaboration de diagnostics sur la ségrégation socio-résidentielle est souvent lacunaire. L'application de la Loi d'orientation pour la ville en a apporté l'illustration : les diagnostics produits dans ce cadre n'ont pas été utilisés comme des guides pour l'action, rendant malaisée l'évaluation des réalisations (Legrand *et al.*, 2003). De même, les politiques d'attribution de logement mobilisent différents instruments de mesure sur le peuplement des quartiers sensibles, mais la diversité des sources statistiques rend délicat le recoupement des données chiffrées et la mise en place d'outils de suivi (Tissot, 2004).

Une étape essentielle a été franchie avec la mise en place de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS) créé par la loi Borloo de 2003 sur la rénovation urbaine. Cette loi énonce un objectif général de « réduction progressive des écarts constatés (des ZUS) avec les autres villes ou quartiers ». À partir de mesures de la concentration des problèmes sociaux, les rapports annuels de l'ONZUS ont crûment mis en lumière, depuis lors, l'ampleur du décrochage entre les 751 quartiers réunis depuis 1995 dans la catégorie administrative des zones urbaines sensibles, et les moyennes statistiques locales ou nationales (ONZUS 2004, 2005 et 2006). Mais cette méthode de « gouvernement par indices » (Donzelot, 2006), faisant de « la mesure des écarts » (Lévy, 2006) et de « l'égalité de résultats entre territoires plutôt que l'égalité des chances entre habitants » (Kirszbaum, 2004c), une priorité absolue des politiques françaises de mixité sociale, alimente différentes critiques. Ce

type de mesures fait fi en particulier des dynamiques de mobilité qui pourraient expliquer la concentration persistante des difficultés sociales dans les quartiers de la politique de la ville (Lelévrier, 2004b). Comme le relève l'ONZUS lui-même dans son rapport 2005, « selon la date d'observation, ce ne sont pas forcément les mêmes habitants qui résident en ZUS. Une dégradation ou une stagnation des indicateurs socio-économiques de ces quartiers entre deux dates ne reflète donc pas nécessairement l'évolution des conditions de vie des populations présentes en début de période, mais résulte aussi des changements induits par la mobilité résidentielle » (ONZUS, 2005). En occultant les trajectoires des habitants, la mesure des écarts territoriaux n'autorise donc pas à porter un jugement évaluatif sur l'action menée (Epstein, Kirszbaum, 2006). La paupérisation accrue des quartiers pourrait fort bien témoigner, non pas de l'échec de la politique de mixité sociale, mais du succès d'une politique de développement social qui contribue à la promotion socio-résidentielle de ménages incités de ce fait à quitter leur quartier (Lelévrier, 2005a). Plutôt que viser la normalisation statistique des quartiers en référence à la notion équivoque de « moyenne », mieux vaudrait donc rendre compte du vécu des habitants (Baudin, 2006).

La France n'est pas le seul pays à s'être doté d'indicateurs de résultats relatifs aux quartiers les plus défavorisés. La loi Borloo de 2003 s'inspire d'ailleurs de la *National Strategy for Neighborhood Renewal* britannique dont l'objectif est que « dans un délai de dix ou vingt ans, plus personne ne doit être sérieusement désavantagé en raison de son lieu de résidence » (Social Exclusion Unit, 2001). Pour mesurer les progrès accompli, un système de suivi des écarts entre les 88 quartiers les plus défavorisés du pays et la moyenne nationale a été établi dans les domaines de l'emploi, l'éducation, la formation, la délinquance, la santé ou le logement. Les services publics sont tenus de concentrer leurs moyens sur ces territoires et d'y améliorer leurs performances dans le cadre d'une coordination locale (Wallace, 2001). Cette démarche n'est pas sans rappeler l'annexe n° 1 de la loi Borloo qui comporte elle aussi une série d' « indicateurs de mise en œuvre » relatifs à la mobilisation de l'action publique, en vue d'assurer le « retour au droit commun » des ZUS. Mais cette stratégie n'est pas de nature à lever les freins, observés depuis les origines de la politique de la ville, à l'engagement des services publics dans une logique de discrimination positive territoriale (Kirszbaum, 2004c) ; la méthode d'observation privilégiée par l'Observatoire national des zones urbaines sensibles néglige d'ailleurs cette question pour se concentrer sur l'évolution de la concentration des populations en difficulté (*cf.* les différents rapports précités de l'ONZUS). Dans le cas anglais, l'évaluation officielle de la *National Strategy for Neighborhood Renewal* accorde au contraire une place de choix à la question des moyens publics – d'ailleurs reconnus comme insuffisants (Prime Minister's Strategy Unit, ODPM, 2005).

L'évaluation de la réussite des politiques de mixité sociale à l'aune de l'observation statistique soulève une autre difficulté souvent relevée en France comme à l'étranger : celle du déplacement des concentrations de pauvreté vers d'autres territoires. Là où des évaluations peuvent faire état d'une amélioration des statistiques de la délinquance ou de l'emploi dans un quartier renouvelé, des auteurs britanniques évoquent des « effets de dilution » (*dilution effects*) traduisant une simple relocalisation des problèmes sociaux (Atkinson, Kintrea, 2000 ; Hiscock, 2002). La question d'une éventuelle reconstitution des poches de pauvreté dans d'autres quartiers est souvent discutée aux États-Unis à propos des programmes de mobilité résidentielle volontaire ou contrainte (Galster, Zobel, 1998 ; Cunningham *et al*., 2000 ; Clampet-Lundquist, 2004). Cette hypothèse se trouve évoquée, de manière plus ponctuelle, dans des travaux français (IAURIF, 1993). Il est parfois question d'opérations de démolitions-reconstructions qui « risquent de favoriser l'évaporation des indésirables et leur concentration dans d'autres lieux » (CNV, 2002), de « déplacer la délinquance dans

d'autres quartiers » (ENA, 2005b) ou « d'exporter dans les quartiers d'accueil les problèmes de vie collective qui étaient constatés initialement » (CGCP, 2003). La synthèse précitée de différents travaux relatifs aux relogements consécutifs à la rénovation urbaine est venue apporter plus récemment des éléments d'objectivation. Il en ressort que les ménages ayant quitté leur quartier sont majoritairement relogés dans une autre ZUS de la commune ou de l'agglomération. Le document précise que « les regroupements de populations dans certains autres secteurs de logements sociaux sont plutôt constatés *a posteriori* dans les bilans de relogement et suscite quelques interrogations locales alors que les intentions étaient plutôt de les éviter » (Lelévrier, 2008).

Cette question des effets de dilution de la mixité fait écho à celle de l'équilibre entre priorités urbaines (ou territoriales) et sociales (ou individuelles) dans la politique de la ville. C. Lelévrier remarque que « si la revalorisation urbaine réussit pleinement, nul doute qu'elle conduira, à plus ou moins long terme, à déplacer la population la plus pauvre », que « ce ne seront plus les mêmes quartiers, mais les questions de formation et d'intégration des populations resteront entières et ne vont pas se diluer avec la dispersion des pauvres ». Avant d'ajouter : « L'objectif de mixité, autrement dit, l'idée qu'à terme l'action va modifier la population rend difficile la mise en place de politiques d'intégration et de gestion » (Lelévrier, 2004a). Si elle n'est guère nouvelle dans la politique de la ville française qui a tendanciellement privilégié une logique *plac*e plutôt que *people* (Donzelot *et al.*, 2003), cette question revêt une acuité particulière avec le programme de rénovation urbaine lancé en 2003. L'étude comparative précitée de l'IAURIF note qu'à la différence d'autres pays européens, l'approche française de la mixité est polarisée sur la dimension immobilière et les questions de peuplement, cela au détriment d'autres enjeux comme l'insertion socio-économique ou la qualité des services (Guigou *et al.*, 2005). Tandis que les politiques de renouvellement urbain engagées ailleurs en Europe sont dites « intégrées » au sens où elles ne dissocient pas les préoccupations urbaines, économiques, sociales, civiques et environnementales (Jacquier 2005), et sans nier les tensions pouvant apparaître entre traitement physique et social (Beckhoven *et al.*, 2005), la politique française de rénovation urbaine introduit une séparation beaucoup plus rigide entre les interventions sur le cadre physique – conduites dans un souci de mixité sociale – et d'autres formes d'interventions – notamment sociales – qui bénéficient de moyens nettement moins conséquents (Epstein, Kirszbaum 2006). Dans une mission d'expertise que lui a confiée le Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, le Conseil général des Ponts et Chaussées notait, à l'issue d'une investigation dans une dizaine de sites, que si « le volet urbain du projet […] fait l'objet d'une attention soutenue par l'ensemble des acteurs, tant aux stades de la conception que de la mise en œuvre », « il n'en est pas de même sur les volets économiques et sociaux d'un grand nombre de ces sites ». Sans remettre en cause la logique des démolitions, la mission s'inquiétait de « la persistance de ce type de décalage qui risque de conduire à des blocages sur des champs aussi stratégiques que celui du relogement, voire à des échecs sur les questions centrales de la lutte contre la ségrégation et l'échec scolaire » (CGCP, 2007).

CHAPITRE 3

Mixité sociale et droit au logement : une tension porteuse de discriminations

On a vu que les effets territoriaux et sociaux des politiques de mixité sociale *de* et *dans* l'habitat étaient très peu évalués en France. Un champ d'analyses un plus substantiel s'est construit, non sur l'évaluation des conséquences directement observables de la recomposition immobilière et sociale des quartiers, mais sur une possible conséquence indirecte de ces politiques : contrarier la mise en œuvre du droit au logement selon une logique discriminatoire. C'est à la description de cet effet pervers des politiques de mixité que s'attachent différentes publications. Certaines situent le débat sur le plan des principes tandis que d'autres – plus rares – s'efforcent de décrire, à partir de terrains d'observation locaux, les effets potentiellement discriminatoires des politiques de mixité.

Le Haut conseil à l'intégration est l'une des premières instances officielles à avoir pointé la possible contradiction entre le droit au logement, « l'un des plus fondamentaux au regard de l'intégration », « reconnu comme un principe de valeur constitutionnelle », et l'objectif de mixité sociale « devenu, paradoxalement, un obstacle de plus pour le déroulement normal du parcours résidentiel d'une famille immigrée », car autorisant « bien des refus d'attribution (de logements sociaux) dans des communes » (HCI, 1998). Peu après, le Groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD) décidait de consacrer un rapport aux « discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social[4] ». Celui-ci s'interrogeait sur la hiérarchie implicite des principes qui prévaut dans la doctrine des pouvoirs publics, les textes nationaux ayant consacré simultanément le principe de mixité et celui du droit au logement. Le refus d'affirmer clairement la supériorité du second sur le premier aurait « abouti à durcir les conditions d'accès au logement de certains groupes sociaux, au premier rang desquels se trouvent les familles immigrées » (GELD, 2001). Dans la même veine, le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées a jugé que le consensus politique sur la mixité sociale recelait « d'importantes ambiguïtés qui nuisent à la mise en œuvre d'une véritable politique de mixité et sont parfois à l'origine de perversions mêmes du concept », car « les usages négatifs de la mixité sociale ajoutent de l'exclusion à l'exclusion » (HCLPD, 2005). Dans son côté, le Conseil national des villes écrivait en 2002 que « la mixité sert souvent de bouclier aux collectivités locales pour ne pas loger les plus en difficultés » (CNV, 2002).

L'hypothèse de discriminations systémiques

Ces différentes instances officielles sont à l'unisson des thèses avancées par différents sociologues qui ont attiré l'attention sur cet usage paradoxal de la notion de mixité sociale (Simon, 1998 ; Toubon, 1998 ; Kirszbaum, 1999 ; Tissot, 2006). Leurs travaux montrent que la résolution des tensions nées de l'affichage conjoint, par les pouvoirs nationaux, des principes du droit au logement et de mixité sociale incombe aux acteurs des politiques locales de l'habitat. Dans un contexte de « territorialisation » des politiques

4. Dont nous étions coauteur avec Patrick Simon.

et du droit de l'habitat social (Brouant, Jégouzo, 1998), ces acteurs sont chargés tout à la fois d'assurer le logement des défavorisés et de veiller à « l'équilibre sociologique » des quartiers. Dans ce contexte, se dessine un pouvoir territorial d'appréciation des situations, traduisant le déplacement de la norme générale vers la prééminence de son interprétation locale (Toubon, 1998).

En première ligne de la résolution d'une contradiction éventuelle entre les normes du droit au logement et de la mixité figurent les bailleurs sociaux, soumis à une « injonction paradoxale » entre leur devoir de loger les plus démunis et celui de rééquilibrer la sociologie des territoires dont ils ont la charge (Bonetti, 2005 ; Blanc, 2005). Mais l'action des organismes d'HLM s'insère dans le jeu complexe de relations avec leurs partenaires locaux que sont l'État et les collectivités locales. Des recherches de terrain (Genest *et al.*, 1996 ; Tanter, Toubon, 1999 ; Tissot, 2005 ; Sala-Pala, 2006) en ont décrit les logiques et leurs conséquences sur le logement des défavorisés, à commencer par les « immigrés » ou supposés tels. Effectuant la synthèse des travaux disponibles au tournant des années 2000, le GELD a avancé l'hypothèse de « discriminations systémiques » à l'encontre de ces derniers. Loin de se réduire aux seules discriminations intentionnelles, sans doute marginales ou limitées à quelques organismes et mairies, les traitements inégalitaires ont été analysés comme le fruit d'un système de décision locale éclaté entre une multitude d'institutions installées dans des routines gestionnaires et pas toujours conscientes des effets produits par leurs actions (GELD, 2001). La norme de mixité sociale et son intériorisation poussée par les agents locaux en charge de l'attribution des logements au sein de ce système, auraient facilité l'émergence d'un « contexte institutionnel » propice aux discriminations (Simon, 1998), voire d'un « racisme institutionnel » (Sala-Pala, 2006). Un récent avis du Haut conseil à l'intégration consacré au logement des « immigrés » a repris à son compte le concept de discriminations systémiques car « tout concours à organiser l'accès des ménages immigrés sur des types de logement déterminés et dans les quartiers sensibles, et à rendre difficile leur accès au logement social dans d'autres quartiers. C'est en ce sens que l'on peut parler de discrimination systémique » (HCI, 2007).

En introduisant ce concept dans le débat sur l'accès des « immigrés » au logement social, le GELD avait cru bon de préciser que son but n'était pas de mettre en accusation les acteurs du logement social, sachant que les manifestations individuelles de racisme sont sans doute limitées, mais de « déconstruire des mécanismes responsables des inégalités d'accès et de jouissance du droit fondamental d'avoir un toit ». En ce sens, dans un rapport consacré quelques années plus tard au même sujet, le Conseil national de l'habitat (CNH) a proposé de distinguer deux types de processus discriminatoires à l'œuvre dans le parc social comme sur le marché privé : les processus discriminatoires « individuels et circonstanciels » et les processus discriminatoires « collectifs et cumulatifs », « contribuant, voire aboutissant, par des effets de système (l'enchaînement de décisions, de procédures, de règles et de pratiques apparemment neutres et objectives) à la concentration de certaines catégories de population dans des localisations particulières, dans des segments déqualifiés du parc existant, ou, pour ces mêmes catégories de population, à des délais d'accès particulièrement longs ». Parmi les nombreux cas de discriminations dans l'accès au logement portés à sa connaissance, le CNH soulignait que les critères de nationalité, d'origine, de patronyme ou les caractères raciaux ou ethniques des candidats jouaient un rôle presque exclusif, reléguant loin derrière la stigmatisation d'autres groupes tels que les jeunes, les personnes âgées ou les handicapés (CNH, 2005). Une étude a montré au demeurant qu'au point de recoupement du critère de la jeunesse et de l'origine immigrée

se situe une population particulièrement vulnérable aux discriminations sur le marché du logement (Barou, Maguer, 2002).

Si l'on suit ces analyses, les discriminations systémiques s'ancrent tout d'abord dans la perception d'un « risque sociologique » associé aux minorités ethniques. Cette représentation des minorités comme groupe à risque a tout d'abord été construite par les bailleurs sociaux qui seraient peu à peu passés d'une appréciation individuelle des candidats au logement à une représentation sociale du risque attaché à tel groupe particulier. Considérant que la question des ressources ne se pose plus ou presque grâce à la panoplie d'outils de solvabilisation des ménages, « c'est le risque sociologique symbolisé par la quête de mixité sociale qui devient la question centrale » (Toubon, 1998). De l'aveu de certains agents locaux des organismes d'HLM, les critères de la couleur de peau ou du patronyme priment sur les caractéristiques économiques ou comportementales individuelles des candidats au logement (Kirszbaum, 1999). La hiérarchisation des candidatures ne se ferait plus entre individus mais entre groupes : « Européens et Asiatiques passent avant les Marocains, Tunisiens, Algériens, Turcs et Africains noirs. Mais les Kabyles passent avant les Arabes », observe H. Vieillard-Baron (1998). Une autre enquête locale évoque une « échelle de non-désirabilité construite sur l'origine géographique et la couleur de peau des candidats » (Tissot, 2005).

Tout un vocabulaire s'est constitué localement pour euphémiser l'exclusion de certains groupes, par exemple celui des « seuils » à partir desquels une situation dégénérerait en conflits interethniques ou de voisinage (Vieillard-Baron, 2002). Mais ces pratiques étant proscrites par la loi, les agents locaux font appel à des « normes implicites » ou « inavouées » de gestion, connues d'eux seuls (Warin, 1996). « Tout se passe donc comme si la "mixité sociale" était devenue, dans la pratique, le nouveau nom du "seuil de tolérance" », mais « il faut parler à mots couverts, ce que permet justement le terme de "mixité sociale", écrivent P. Tévanian et S. Tissot (2003). Une telle suggestion figure en toutes lettres, rappellent-ils, dans une publication de l'Union des HLM : « Il semble prudent toutefois, pour éviter tout risque de discrimination, de s'en tenir strictement aux termes utilisés par le législateur : "mixité sociale" » (*Actualités HLM*, 1999). Il n'y va pas que d'une question sémantique car la norme de mixité, la seule qu'il soit permis d'invoquer, se matérialiserait dans des dispositions prises indirectement pour réduire l'accueil des minorités ethniques (limitation des familles nombreuses ou des ménages à faibles revenus, par exemple) ou à travers des mesures plus directes telles que l'application de la règle du « 1 pour 1 » qui signifie ici que l'on n'accepte de nouveau ménage « étranger » qu'en remplacement d'un autre ménage « étranger » (Depriester, Genest, 2001). Cette dernière pratique avait fait l'objet d'une condamnation retentissante de la SCIC, au début des années 90, dans l'affaire dite « Pascal » (SOS Racisme, 2002).

En contribuant à stigmatiser la présence visible des minorités, la promotion de la mixité sociale – et implicitement ethnique – aurait donc légitimé des procédures de tri et de sélection fondées sur les appartenances ethno-raciales. Au-delà de la découverte ponctuelle de « fichiers ethniques » (SOS Racisme, 2002), ces pratiques sont rendues possibles par l'opacité régnante dans les processus d'attribution des logements sociaux. Toute une série de dysfonctionnements techniques nuisent à la transparence des attributions en même temps qu'ils confèrent une liberté de manœuvre aux organismes HLM vis-à-vis des réservataires. Cette opacité relèverait en fait d'une stratégie « rationnelle » des bailleurs face aux injonctions paradoxales de l'État (Toubon, 1998). C. Bourgeois montre que ce défaut de transparence est un trait commun à l'ensemble des organismes d'HLM (OPHLM, SA et OPAC) qu'ils soient publics ou privés. Mais derrière la conflictualité apparente entre nombre

d'organismes et les élus locaux, et même s'ils ne peuvent le reconnaître ouvertement, les deux s'instrumentaliseraient mutuellement, les coudées franches que s'octroient les premiers servant paradoxalement l'intérêt des maires, soit pour orienter la politique de peuplement sur leur commune, soit pour filtrer les candidatures indésirables des autres contingents sans en assumer le coût politique (Bourgeois, 1996).

Pour les élus locaux qui arguent du coût social de la spécialisation de leur ville dans l'accueil des « immigrés », alors que d'autres communes n'en accueillent que très peu, la mixité sociale sert de justification à des stratégies de fermeture (HCI, 1998). Dans le champ du logement social, le principal moyen d'exclure les candidats « allogènes » repose sur l'enregistrement des seules demandes de logement émanant des résidents communaux, ou sur un critère d'ancienneté dans la commune, tous deux illégaux (Daadouch, 2000). Les « immigrés » ayant une probabilité plus grande de ne pas remplir ces clauses, ils sont les principales victimes de cette méthode de discrimination indirecte (GELD, 2001). Une évaluation de la mise en œuvre du numéro départemental unique a montré que ce dispositif n'avait guère fait progresser la transparence des attributions (CGPC, IGA, 2006). Les rapports précités de SOS Racisme (2002) et du CNH (2005), évoquent aussi l'usage abusif du droit de préemption par des maires cherchant à empêcher une vente en raison de l'origine de l'acquéreur (Depriester, Genest, 2001).

La capacité de l'État local à faire prévaloir le principe du droit au logement sur celui de la mixité sociale a suscité des analyses qui convergent pour décrire les contradictions où il se débat. L'impossibilité de tirer les conséquences pratiques de la qualification de la mixité sociale comme « objectif d'intérêt général » par le juge constitutionnel[5] et le refus du Conseil d'État d'établir une hiérarchie entre cet objectif et la « possibilité pour toute personne d'accéder à un logement décent[6] » ont conféré au préfet la responsabilité de déterminer un point d'équilibre local (ENA, 2005c). Au-delà de la figure du préfet, une enquête a montré que les agents de l'État étaient souvent très circonspects par rapport à la notion même de mixité sociale quand elle s'applique aux quartiers de la politique de la ville. Étudiant les représentations des acteurs locaux de l'habitat, cette recherche a identifié une ligne de clivage entre l'État local d'un côté, les élus et les bailleurs sociaux, de l'autre, ce second groupe ayant tendance à endosser le point de vue des administrés et usagers « Français de souche » dont ils présument l'exaspération face à la présence « immigrée » (Kirszbaum, 1999 ; *cf*. aussi Toubon, 1998).

L'embarras de l'État est perceptible lorsqu'il doit animer le partenariat local et négocier avec les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux des objectifs communs définis à la fois en termes de mixité sociale et de droit au logement. Outre ses droits de réservation, le préfet dispose de nombreux pouvoirs de contrainte sur ses partenaires qui s'avèrent rapidement contre-productifs dans ce contexte : « Les préfets n'ont pu empêcher que l'objectif de mixité sociale, initialement destiné à faire revenir des familles modestes dans des villes dépourvues de logements sociaux (mixité sociale "par le bas"), ne serve la recherche d'une mixité sociale "par le haut" (refuser de loger davantage de familles défavorisées dans les quartiers sensibles pour y faire revenir les classes moyennes) », peut-on lire dans le compte rendu du séminaire précité de l'ENA (2005c). Constatant l'absence d'interdits clairs énoncés par l'État, SOS Racisme estime que le champ est resté libre pour des initiatives locales échappant à toute règle acceptable au plan éthique et légal : « L'objectif de la mixité a ainsi été un moyen de laisser toute latitude aux bailleurs et aux élus pour définir la place des populations d'origine

5. Décision du 7 décembre 2000.
6. CE, 27 juillet 2001, association Droit au logement et fédération des comités Droit au logement.

immigrée dans la ville » (SOS Racisme, 2002). Les textes législatifs venus récemment renforcer le pouvoir des collectivités locales risquent d'accentuer la primauté de la régulation locale des déséquilibres territoriaux et sociaux – c'est-à-dire la primauté de la mixité – sur la fonction d'accueil des populations défavorisées.

Des conditions de logement aggravées pour les « immigrés »

L'idée se serait donc s'affirmée selon laquelle les critères d'affectation des logements disponibles ne sont plus définis, pour l'essentiel, au regard d'une analyse de la demande, mais à partir d'une appréciation des capacités d'accueil des différents quartiers (Toubon 1998). Si les bailleurs ont dû faire le deuil du retour des classes moyennes dans les quartiers de la politique de la ville, cette volonté de réduire l'accès des « immigrés » dans les quartiers où ils sont déjà sur-représentés semble avoir aggravé leurs conditions de logement dans bien des villes (Jaillet 1998). Il importe cependant de remarquer, à l'instar de P. 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 aurait 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. Les objectifs de « rééquilibrage social et ethnique » des quartiers en difficulté pèseraient en conséquence sur les parcours résidentiels des minorités ethniques, alors que la plupart des quartiers d'habitat social continuent d'enregistrer une demande soutenue de leur part, signe que l'obtention d'un logement social est pour elles un besoin prioritaire, avant toute autre considération (Simon 2003).

Selon F. Zitouni (2006), le renforcement des garanties accordées aux demandeurs de logements sociaux, et notamment aux catégories dites « prioritaires » en réponse à la revendication d'un droit au logement opposable, « ne devrait pas faire obstacle à la dissolution de ce droit au logement dans la mixité ». Le Haut conseil à l'intégration s'inquiète au contraire d'un « risque majeur de contradiction entre (ces) deux objectifs législatifs », car les logements disponibles se trouvent massivement dans les ZUS : « L'obligation de loger ou de reloger les publics prioritaires pourrait ainsi se concrétiser par une nouvelle concentration de personnes défavorisées dans des quartiers défavorisés, et plus particulièrement les zones urbaines sensibles » (HCI 2007). L'ambiguïté des contingents préfectoraux avait déjà été relevée à cet égard, la mise en oeuvre du droit au logement dans ce cadre revenant à orienter exclusivement les ménages dits « prioritaires » vers les zones d'habitat social déjà les plus dévalorisées (CNV 2002).

Paradoxalement, la prévalence de la mixité sur le droit au logement qui paraît constatée localement dans les procédures d'attribution, n'interdit pas les regroupements résidentiels de minorités ethniques et vient parfois les encourager. Ainsi la vacance provoquée dans un souci de mixité a-t-elle un coût prohibitif qui conduit les bailleurs à relouer, tôt ou tard, dans un environnement qui s'est dégradé entre-temps, à une clientèle plus spécialisée encore, quand elle ne génère pas l'installation de squatteurs (Depriester, Genest 2001). Les stratégies de bailleurs et de villes qui établissent une hiérarchie des programmes HLM et des quartiers selon leur valeur foncière et immobilière, leur localisation et de leur occupation, renforcent aussi la spécialisation ethnique de certains programmes en facilitant le

regroupement des « immigrés » dans des secteurs « sacrifiés », car jugés non récupérables (Vieillard-Baron 1998). Corollaire de ces pratiques : des stratégies de préservation voient le jour qui bloquent l'entrée des « immigrés » dans les segments « protégés » du parc social afin d'éviter leur dépréciation future (Simon 1997 ; Lelévrier 2001).

Aux conséquences discriminatoires de la gestion des flux d'entrée et des mutations dans le parc social, s'ajoutent les effets de l'action sur les « stocks » dans le cadre de la requalification urbaine des quartiers d'habitat social. Agir sur l'offre, en particulier sur la taille des logements, a des conséquences non négligeables sur les opportunités résidentielles des grandes familles (d'origine) immigrée (s). Déjà mis en évidence à propos des opérations Habitat et vie sociale de la fin des années 70 (Tanter, Toubon, 1999), les conséquences de la reconfiguration de grands logements en petits logements destinés à une clientèle de ménages ayant pas ou peu d'enfants, vont être amplifiées par les démolitions massives engagées au titre de la rénovation urbaine. Les premières évaluations des relogements effectués dans ce cadre montrent qu'un tri est opéré entre ménages au détriment des grandes familles immigrées (mais aussi des familles endettées, monoparentales et très pauvres), (Lelévrier, 2005b ; Lelévrier, 2008). « Une famille immigrée de plus de trois enfants qui aujourd'hui est logée dans un site de la politique de la ville n'a pratiquement aucune chance d'accéder à une fraction plus valorisée du parc social », observe C. Lelévrier (2004a).

L'amenuisement de l'offre sociale destinée aux ménages les plus modestes et aux grandes familles est l'un des aspects les plus controversés de la rénovation urbaine. On mesure le chemin parcouru depuis le rapport Delarue de 1991 qui jugeait « illusoire » l'objectif de diversification du peuplement dans les quartiers d'habitat social et demandait de « bannir les démolitions avec feu d'artifice et musique triomphale » (Delarue, 1991). Le « dossier ressources » pour l'élaboration des contrats de ville du XI^e^ Plan, établi alors que J.-M. Delarue dirigeait la Délégation interministérielle à la ville, jugeait dans le même sens que « dans la conjoncture actuelle de pression sur le logement et, au-delà, dans un contexte durable où les logements en question ne sont pas toujours les plus mauvais d'une agglomération, ces intentions de démolition doivent être dissuadées » et pourraient être justifiées seulement « à titre exceptionnel » (DIV, 1993). Comme en écho, P. Genestier se demande à propos de la rénovation urbaine si l'on a moralement le droit et économiquement la possibilité de se priver d'un bâti décent, et parfois même de bonne qualité, quand on connaît l'ampleur de la demande de logements très sociaux insatisfaite et quand ce parc, même s'il a une image dévalorisée, échappe au jeu concurrentiel pour l'accès au logement ? (Genestier, 2004). Cette dernière critique diffuse jusque dans certaines instances officielles, comme le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées qui regrette que l'on démolisse des immeubles dans certains quartiers, au nom de la mixité, avant même de produire de nouveaux logements sociaux dans le reste de l'agglomération (HCLPD, 2005) ; le Conseil national de l'habitat s'interroge aussi sur l'opportunité de certaines démolitions et suggère des solutions alternatives quand il apparaît que le bâti est de bonne qualité (CNH, 2007).

Dans ce contexte de raréfaction de l'offre destinée aux grandes familles, les ménages originaires d'Afrique sub-saharienne semblent les plus pénalisés par ces pratiques (Lacharme *et al.*, 2001), alors même que la spécificité de leurs besoins en logement est reconnue (Boudimbou, 1999). Une recherche de C. Poiret (1996) est venue souligner la force de préjugés et stéréotypes culturalistes qui fondent la réticence à les accueillir dans le logement social. C'est donc sur des logements de médiocre qualité loués au prix fort sur le marché privé (Damon, 2004), dans des copropriétés dégradées (Berrat, Pougnet-Place, 1995 ; Poiret, 1996) ou dans des squats (Bouillon, 2003) que ces familles exclues du logement social sont contraintes de se reporter.

Mixité sociale et droit au logement ne s'opposent pas nécessairement à l'échelle des agglomérations

Confirmant l'hypothèse de P. Zittoun (2001) sur le clivage entre deux coalitions, celle du droit au logement et celle de la mixité sociale, les responsables de l'Union sociale pour l'habitat (USH) se sont fait fort d'apporter leurs objections à ces analyses qu'ils ont ressenties comme une mise en cause injustifiée de l'action du mouvement HLM. À rebours de l'idée selon laquelle le parc HLM fonctionnerait comme « une machine à refouler les pauvres et les immigrés », D. Dujols a mobilisé un faisceau de données statistiques indiquant que les HLM logent les étrangers et les immigrés dans des proportions importantes et de façon croissante d'un recensement à l'autre, tandis que l'accueil dans le parc locatif privé diminue tout aussi nettement et présente des conditions de confort et de surface très inférieurs, pour un taux d'effort supérieur. Les analyses précédentes ignoreraient les dynamiques globales du marché résidentiel qui expliqueraient les « insatisfactions » : inégale répartition territoriale des logements sociaux, inégale répartition de l'occupation sociale liée au départ des classes moyennes, pénurie du logement social faute de production suffisante, et moindre effort du parc privé dans l'accueil des ménages défavorisés, le tout contribuant à restreindre les choix résidentiels des « immigrés » (Dujols, 2004).

S'efforçant de rapprocher les points de vue, et dans la lignée du rapport du Haut conseil à l'intégration précité de 1998, celui du Conseil national de l'habitat (2005) sur les discriminations dans l'accès au logement a reconnu l'existence d'un lien de causalité directe entre les tensions sur le marché du logement et l'acuité des discriminations, tout en estimant « qu'une forte dilatation de l'offre ne saurait conduire à la disparition de tout acte discriminatoire ». Le CNH s'est également penché sur la question des discriminations à l'œuvre sur le marché privé. Son rapport a pointé des mécanismes discriminatoires plus ou moins inconscients et liés à la force des critères subjectifs de choix des candidats tels que la sympathie ou la recommandation par une connaissance. Il a insisté aussi sur le rôle des agences immobilières qui appliquent parfois avec zèle les instructions données par les propriétaires, même quand elles bafouent ostensiblement la loi. Il a enfin attiré l'attention sur les difficultés d'accès au crédit immobilier pour les ménages modestes « et notamment ceux qui constituent la cible privilégiée des discriminations dans l'accès au logement » (CNH, 2005 ; sur ce dernier point *cf.* aussi HCI, 2007 [7]).

Le CNH a également donné acte à l'USH d'avoir diffusé des instructions à ses organismes pour la bonne tenue des fichiers, d'avoir élaboré un guide des procédures d'attribution favorisant la transparence et la déontologie et d'avoir sollicité le programme européen EQUAL pour former ses agents à la lutte contre les discriminations. Mais il considère qu'« une vigilance permanente s'impose » car « de mauvaises pratiques persistent, ici ou là, dans les processus locaux d'attribution ». Évoquant la tentative avortée de la Délégation interminis-

7. Les faits de discriminations sur le parc privé sont très présents dans les réflexions et actions de SOS Racisme (SOS Racisme 2002 et 2003). Cependant, les données jurisprudentielles restent rares, en France, le très faible nombre de décisions de justice ne reflétant en rien le nombre de victimes potentielles ou avérées des pratiques discriminatoires qui ont cours sur le marché privé (Ebermeyer, 2004). Pour pallier ce déficit de connaissance, la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a financé une étude *testing* sur le marché locatif privé. Réalisée dans trois régions, ses résultats laissent peu de doutes quant à la réalité des inégalités de traitement dont sont victimes les candidats d'origine maghrébine et d'Afrique noire (ASDO 2006). À signaler aussi, une recherche financée par le FASILD portant sur les phénomènes méconnus de discriminations visant les classes moyennes d'origine étrangère (ou perçues comme telles) sur le marché privé du logement de quartiers parisiens et lyonnais en voie *gentrification* ou en *gentrification* achevée (Chignier-Riboulon *et al.,* 2003 ; Belmessous *et al.,* 2006).

térielle à la ville et du Fonds d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations de produire un guide méthodologique sur la lutte contre les discriminations dans le logement et les politiques de peuplement, le CNH a estimé que cet échec illustrait « la difficulté intrinsèque de tout travail collectif sur ce thème ». Le CNH a toutefois rappelé la démarche engagée par l'USH qui a confié une mission à trois « sages » (N. Questiaux, S. Veil et P. Bouchet) et dont les conclusions, « sans mettre en cause les politiques de mixité sociale, ni dans leur principe, ni même dans leur conséquence évidente », posaient le principe suivant : « Toute politique ou pratique qui conduit à un refus d'attribution, "dans l'intérêt du demandeur" ou au nom de la mixité, sans offre simultanée d'un logement de qualité comparable à celui demandé est inacceptable. »

Outre des recommandations pour une plus grande transparence des attributions, le rapport des « sages » plaidait pour « un vigoureux effort de renouvellement urbain », car « c'est en ayant sur l'ensemble du territoire un parc de qualité, équitablement réparti et accessible financièrement dans des conditions analogues, que l'on supprimera des facteurs importants de ségrégation. Loin de forcer à un "mixage à la cage d'escalier", il s'agit simplement de créer les conditions de l'égalité et du choix des parcours résidentiels »[8]. Les mécanismes ségrégatifs observés à l'échelle des agglomérations sont au cœur de la réflexion des organisations de défense du droit au logement qui contestent le rabattement des politiques publiques sur la mise en œuvre de la mixité sociale à la seule échelle des quartiers dits sensibles. Ainsi, le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées écrivait en 2005 : « La première perversion de la mixité sociale résulte de la vision biaisée du processus de ségrégation : elle consiste à rechercher la mixité dans les seuls quartiers pauvres. La mixité n'a de sens que si elle s'inscrit dans le combat plus large du droit au logement. Il s'agit d'assurer à chacun non seulement un logement décent, mais un logement décent sans territoire de relégation. Oublier de partir du droit au logement pour mener une politique de mixité sociale, c'est non seulement condamner cette politique à l'échec, mais c'est ouvrir la voie à des utilisations négatives qui pervertissent totalement le sens de l'objectif de mixité, le transformant en facteur supplémentaire d'exclusion » (HCLPD, 2005[9]).

Cette ligne d'analyse n'oppose pas les principes du droit au logement et de la mixité sociale, mais conteste l'usage restrictif – et potentiellement discriminant – de ce dernier objectif (telle était aussi la position du GELD en 2001). Elle pointe surtout la faible cohérence des instruments de l'action publique forgés à partir du début des années 90 pour garantir conjointement l'accès au logement des personnes défavorisées et la production d'une offre nouvelle de logements sociaux et privés dans les territoires où cette offre est insuffisante. Cette cohérence avait été recherchée dans l'articulation de la loi Besson sur le droit au logement et de la Loi d'orientation pour la ville sur la lutte contre la ségrégation de l'habitat, puis dans des textes législatifs ultérieurs. Mais en raison des difficultés de mise en œuvre de la LOV, ce sont les segments déjà appauvris du parc social qui seuls pouvaient garantir, au moins à court terme, le droit au logement (Légé 1995). L'officialisation des « politiques de peuplement » a en outre délégitimé les familles « immigrées » là où elles étaient accueillies et contribué à leur rejet dans les autres territoires (Tanter, Toubon 1995). Enfin, les protocoles d'occupation du patrimoine social (POPS), le principal outil de la loi Besson qui aurait pu faciliter l'entrée de ces familles dans un parc social élargi, ont pu fonctionner localement selon une logique inverse : au lieu de constituer des seuils ou quotas d'accueil « planchers »,

8. Extraits cités par SOS Racisme (2002), et CNH (2005).

9. Dans le même sens, voir le point de vue du directeur général de la fondation Abbé Pierre (Doutreligne, 2000).

ils se seraient transformés en plafonds d'accueil des ménages « à risques » dans les quartiers où ces derniers sont déjà en surnombre ; de même les chartes communales semblent avoir servi à protéger certaines municipalités contre la venue de ménages « indésirables » plutôt qu'à faciliter leur entrée dans les territoires qui leur sont de fait interdits (Kirszbaum, 1999 ; Depriester, Genest, 2001 ; GELD, 2001). La jurisprudence administrative était pourtant intervenue pour préciser que les POPS devaient fixer des seuils *minima* et non des seuils *maxima* d'accueil (Deschamps, 1998).

Articuler le droit au logement et la mixité sociale soulève *a priori* moins de difficultés à l'échelle des agglomérations qu'à celle des zones urbaines sensibles, à condition que l'État se forge une doctrine et la fasse valoir auprès des collectivités locales, en particulier dans l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (ACADIE, DREIF, 2004). Cette question a été rouverte par les lois Libertés et responsabilités locales de 2004 et Engagement national pour le logement de 2006. Le rapport précité du Conseil national de l'habitat a vu dans la consécration législative du bassin d'habitat comme « niveau pertinent », l'opportunité d'une mise en responsabilité collective des autorités politiques de chaque agglomération sur un territoire « assez vaste pour poser la question de la mixité urbaine et sociale sans l'opposer au droit au logement », « ce qui devrait permettre une amélioration progressive de la situation en matière de ségrégation territoriale et de discriminations dans l'accès au logement ». À condition toutefois, ajoutait le rapport, de préciser les conditions du partage, de droit et de fait, des responsabilités entre l'État et les autorités locales dans la mise en œuvre de ces deux objectifs (CNH, 2005).

Le plus récent de ces textes, dit « loi ENL », a fait l'objet de commentaires contrastés par les juristes. Selon Y. Jégouzo, la loi « s'efforce avec un certain succès de concilier les deux principes » en réformant d'une part la procédure d'attribution des logements sociaux considérée comme inefficace en raison de la répugnance des préfets à utiliser leurs pouvoirs de substitution, en donnant d'autre part aux EPCI un rôle considérablement accru dans la négociation avec les bailleurs sociaux d'accord collectifs intercommunaux définissant des engagements d'attribution de logements aux personnes les plus défavorisées, en conférant enfin aux mêmes EPCI un pouvoir dans la détermination des zones géographiques où s'appliquent les dérogations aux surloyers (Jégouzo, 2006). Cette interprétation avait déjà été avancée par E. Deschamps dans un commentaire de la loi de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998. Pour cette auteure, la logique territoriale visant à retenir le niveau de décision le plus approprié au rééquilibrage social, c'est-à-dire le bassin d'habitat, et à adopter des dispositifs de dérogation adaptés aux secteurs difficiles, permettait de « résoudre le conflit entre le droit au logement et la mixité sociale », sans faire « disparaître l'attention portée aux populations défavorisées » (Deschamps, 2001).

D'autres juristes se montrent bien plus sceptiques. Étudiant la jurisprudence récente, P. Brouant relève la contradiction persistante des principes de mixité sociale et du droit au logement (Brouant, 2006), alors qu'il n'est pas acceptable, selon lui, « que le droit au logement devienne soluble dans la mixité sociale » (Brouant 2002). En ce sens, F. Zitouni estime que la prééminence devrait être accordée au droit au logement, lequel a valeur constitutionnelle, sur le principe de mixité sociale, qui n'a de valeur que législative. Commentant le projet de loi ENL, elle jugeait que ce texte « poursuit les mêmes objectifs que les pratiques sélectives et discriminatoires développées par des bailleurs sociaux et des collectivités locales pour limiter la concentration de certains groupes ethniques ou culturels dans le parc social » et que « rien ne s'oppose à ce que le droit au logement se dilue dans l'objectif de diversité spatiale, malgré l'accroissement des garanties apportées par le législateur aux candidats à un logement locatif social » (Zitouni, 2006).

Les solutions néerlandaise et britannique

Il peut être intéressant de regarder dans quel sens d'autres pays ont tranché la contradiction des deux principes, là où elle se pose avec le plus d'acuité, c'est-à-dire dans les quartiers de minorités pauvres. Le cas néerlandais présente un intérêt particulier puisque la pratique des villes de Rotterdam et d'Amsterdam illustre deux cas limites. Rotterdam a initié de longue date une politique volontariste de dispersion (*spreading*) des minorités ethniques. Après plusieurs tentatives de codification dans les années 70, rapidement démantelées pour cause d'illégalité, cette stratégie a été relancée en 2003 sous l'appellation « Rotterdam persévère » (*Rotterdam zet door*). Il s'agit d'empêcher les personnes en quête d'un logement disposant d'un niveau revenu inférieur à un certain seuil de s'établir dans des quartiers à forte concentration de pauvreté. La dernière tentative de la ville de Rotterdam d'officialiser cette pratique a soulevé de vives discussions. Elle a été qualifiée de discriminatoire, car les immigrants sont surreprésentés dans le groupe des personnes à faibles revenus. Ces seuils de tolérance sont également appliqués, mais de façon plus discrète, par d'autres collectivités locales. Saisie de ces cas, la Commission néerlandaise pour l'égalité de traitement (Dutch Commission for Equal Treatment) a demandé aux autorités locales compétentes d'y renoncer (Wissman, 2006).

La ville de Rotterdam a été qualifiée de « ville revanchiste » ou de « ville dure », par référence aux travaux de Neil Smith (1996) pour qui la « reconquête sociale » des quartiers masque un désir de purifier la ville de ses « classes dangereuses » en les dispersant. La politique de Rotterdam a été opposée en cela à celle d'Amsterdam qui suit une ligne diamétralement opposée. Amsterdam cherche certes à attirer et maintenir des couches moyennes, mais les mesures restrictives à l'encontre des groupes à faibles revenus – et derrière eux les minorités ethniques – n'ont pas droit de cité. S'efforçant d'accroitre les options résidentielles de tous les groupes sociaux, sans imposer la dispersion des plus défavorisés, Amsterdam a été qualifiée de « ville douce » (pour une analyse, en français, des deux politiques municipales, *cf*. Baillergeau *et al.*, 2005, qui évoquent aussi le cas de la Suède où des tentatives locales de régulation de la présence immigrée se sont heurtées aux tribunaux).

Le cas britannique mérite également une mention car il paraît exemplaire des ambiguïtés d'une politique délibérément axée sur la lutte contre les discriminations ethniques dans le logement. Les travaux de V. Sala-Pala l'illustrent à partir de l'exemple de Birmingham (par ailleurs comparé à celui de Marseille). Alors que la privatisation du logement social en Grande-Bretagne avait été analysée par certains chercheurs comme la manifestation d'un « racisme structurel » (Ginsburg, 1992), les minorités ethniques étant les plus dépendantes du secteur social, les années 1980 ont été marquées, en parallèle, par un développement substantiel des politiques locales de lutte contre les discriminations, notamment dans de grandes municipalités de gauche comme Birmingham. Cette ville et les associations locales chargées de la gestion d'une portion du parc social « résiduel », ont affiché dès cette époque un fort volontarisme en matière d'égalité d'accès des minorités ethniques au logement social. V. Sala-Pala montre néanmoins que les discriminations systémiques – qu'elle qualifie de « racisme institutionnel » (dans le même sens, *cf*. Hogget, Jeffers, 1995) – ont été euphémisées. D'abord parce que les inégalités d'accès au logement ont été interprétées comme la conséquence des « besoins différents » des minorités ethniques. Ensuite, parce que le racisme individuel, celui des locataires blancs a été présenté comme l'autre cause majeure du problème. Enfin, parce que la lutte contre la concentration spatiale des minorités a été jugée illégitime dès lors que celle-ci était considérée comme relevant du libre choix des minorités ethniques.

Des initiatives de la ville de Birmingham ont semble-t-il permis d'infléchir les représentations des acteurs qui alimentent le racisme institutionnel. Mais une démarche de *monitoring*[9] a révélé la persistance d'un désavantage ethnique dans l'accès au logement et l'analyse des pratiques d'attribution a pointé la permanence des pratiques discriminatoires. Paradoxalement, les actions de lutte contre les discriminations seraient à l'origine de nouvelles sources de discrimination. La municipalité de Birmingham préconise en effet de ne pas loger les ménages d'appartenance ethnique minoritaire dans les logements sociaux de l'*outer city* à dominante blanche, ces quartiers (les « *no go areas* ») leur étant considérés comme hostiles. Cette politique revient finalement à conforter les concentrations ethniques dans l'*inner city*, c'est-à-dire dans les logements et les quartiers les plus dévalorisés de la ville. Un vecteur important du racisme indirect tient au stéréotype toujours actif, y compris parmi les gestionnaires de logement issus de ces groupes, selon lequel les minorités ethniques préfèreraient vivre dans ces quartiers (Sala-Pala, 2005).

9. Le *monitoring* ethnique consiste à comparer la situation statistique d'un groupe potentiellement victime de discriminations à un groupe de référence, pour voir s'il y a ou non sous-représentation du premier dans les positions normalement accessibles ou, au contraire, surreprésentation dans des positions dépréciées, ce qui constitue dans les deux cas l'indice d'un traitement défavorable.

CONCLUSION
L'agenda des politiques publiques en question

En France comme à l'étranger, les politiques de mixité résidentielle affichent des résultats bien peu probants en regard des ambitions élevées qu'elles se donnent. Cette sorte de panacée universelle aux maux urbains qu'est devenue la mixité est loin de tenir ses promesses. Solution d'évidence pour les décideurs publics, les chercheurs lui prêtent autant de vérité qu'un article de foi et préfèrent s'arrêter sur ses non-dits, à leurs yeux plus parlants que les justifications officielles. Pourtant, tous les chercheurs ne contestent pas radicalement, loin s'en faut, la mixité sociale en tant que valeur philosophique ou idéal du bien commun. C'est plutôt son statut dans le cours actuel des politiques urbaines qui est à interroger.

Plus que dans tout autre pays, la mixité a acquis un statut problématique dans la politique française de la ville qui y a perdu en chemin la notion même de pluralité d'approches des questions d'intégration urbaine. Ouverte à l'origine à une pluralité d'orientations, la mixité « sociale » dans les quartiers de minorités a fini par devenir le seul horizon indiscutable de son action, marginalisant d'autres options pourtant envisagées par le passé : la reconnaissance du caractère populaire et ethnique des quartiers et l'accès équitable aux ressources de la ville (Epstein, Kirszbaum, 2006). Le retour à la norme des quartiers dits « sensibles » par l'attraction volontariste de ménages extérieurs n'était que l'une des directions possibles de cette politique. Chacune d'elles correspondait à une lecture des modes d'intégration dans la ville (Béhar, 1995 ; 2001b) entre lesquelles les acteurs locaux semblaient pouvoir arbitrer de façon pragmatique (Estèbe, 2004a).

La première option, celle du développement social des quartiers, a dominé la période des années 80. La spécialisation sociale, voire ethnique, des quartiers était alors envisagée avec une relative bienveillance par le rapport Dubedout (1983) qui portait cette philosophie. Ce document fondateur de la politique de la ville hésitait déjà entre le « rééquilibrage » de la composition sociale et ethnique des quartiers et la reconnaissance de leur identité « populaire ». Mais un principe fondamental était posé, celui du libre choix de son quartier, y compris sur une base affinitaire, et le consensus des habitants sur la manière d'y organiser le vivre-ensemble (Donzelot, Mével, 2001 ; Donzelot *et al.*, 2003). Quoique de façon très atténuée, cette vision consonnait avec les expériences de développement « communautaire » déjà parvenues à maturité dans d'autres pays et qui cherchent à valoriser les ressources des quartiers, à commencer par le potentiel d'engagement civique de leurs habitants. Au cœur de cette démarche, figure l'idée d'*empowerment*, que l'on peut définir tout à la fois comme l'élévation de la capacité d'action collective et l'émancipation individuelle des habitants[1]. Dans sa dimension collective, une stratégie d'*empowerment* consiste par exemple à profiter des opérations de rénovation urbaine pour renforcer la capacité d'intervention des habitants sur leur milieu de vie au lieu de la diminuer (Donzelot, 2006 ; Rose, Séguin, 2007). Dans sa dimension individuelle, une stratégie d'*empowerment* s'efforce d'élever la condition socio-économique des habitants en place, afin de créer les conditions d'une

1. Pour une présentation de cette notion par des auteurs français, voir Kirszbaum, 2002 ; Donzelot *et al.,* 2003 ; Bacqué, 2005 ; Jouve *et al.,* 2006.

mixité endogène plutôt qu'exogène. « Une telle politique, qui va dans le sens de la mixité sociale, est d'abord fondée sur le principe d'un droit au maintien dans son milieu de vie », expliquent des chercheurs canadiens (Dansereau *et al*., 2002). Il s'agit en d'autres termes de « donner les moyens de partir », mais aussi « l'envie de rester », pour reprendre la formule souvent reprise de Daniel Béhar (1991).

Il existe une contradiction potentielle entre l'*empowerment* individuel qui renforce la gamme de choix des individus, laquelle peut se concrétiser par un déménagement, et l'*empowerment* collectif qui suppose de stabiliser l'élite sociale du quartier appelée à y prendre des responsabilités. Si l'on veut préserver cette mixité sans pour autant fermer l'accès aux ressources de la ville, la mixité sociale est à promouvoir dans d'autres espaces de la ville que le seul espace résidentiel. Cette stratégie trouve des défenseurs aux États-Unis, qui considèrent qu'on fera davantage pour lutter contre les préjugés raciaux en faisant se côtoyer les groupes notamment sur les lieux de travail, qu'en tablant sur d'hypothétiques contacts dans les quartiers de résidence (Hugues, 1995 ; Estlund, 2003). En France aussi, différents auteurs proposent de « faciliter la mobilité plutôt qu'imposer la mixité » (Donzelot, 2006), en « privilégiant les liens plutôt que les lieux afin d'échapper à l'assignation sociale » (Béhar, 2004) et en veillant à ce que les habitants de ces quartiers aient accès aux « espaces publics partageables dans la ville » (Jaillet, 1998). Centrale dans la doctrine de la politique de la ville des années 90 (Cavallier, 1999), la notion d'accessibilité aux ressources urbaines correspondait d'une certaine façon au paradigme de la lutte contre les discriminations « où l'effort n'incombe pas au premier chef aux individus mais à la société qui doit repenser son fonctionnement » (Kirszbaum, 2006).

Cette question commence à faire débat en France, à propos surtout de la réforme de la carte scolaire. Il a été remarqué que les familles d'origine immigrée reprenaient le modèle du consumérisme scolaire à leur compte (Brinbaum, Kieffer, 2005) mais que la contrainte de la sectorisation risquait d'exacerber le sentiment d'assignation à résidence (Payet, 1999). Une mixité résidentielle se maintiendrait grâce à la possibilité qu'ont certains parents de scolariser leurs enfants dans des établissements plus conformes à leurs aspirations éducatives (Zanten, 2001). F. Dubet estime qu'aucune des trois orientations aujourd'hui proposées – limiter drastiquement les possibilité de choix et de dérogation à la carte scolaire, renforcer la discrimination positive pour éviter la fuite des familles moyennes, permettre aux plus pauvres de participer au marché scolaire par l'abolition au moins partielle de la carte scolaire et par un système d'aide à la mobilité – n'est vraiment satisfaisante. Il lui paraît plus raisonnable de construire une politique combinant ces diverses dimensions (Dubet, 2005).

Le même raisonnement peut être transposé à la politique de la ville. Sans que cela soit forcément contradictoire avec l'aspiration à la mobilité des habitants des quartiers pauvres, des auteurs préconisent des mécanismes de discrimination positive territoriale, là même où se concentrent les besoins sociaux (Simon, 2001). Créer un modèle d'allocation des ressources qui prenne véritablement en compte les charges liées à la gestion des populations pauvres, cette solution paraît plus équitable que l'égalité des chances par un jeu de chaises musicales entre populations. Et si la mixité est la condition d'une politique redistributive, car il faut des couches sociales susceptibles de payer des prestations aux plus désavantagés, encore faut-il que les partisans de la mixité précisent qu'il s'agit là d'un instrument au service d'une autre fin, celle de la justice sociale, et non une finalité en soi (Sintomer, 2001). Alors, déplacer l'argent plutôt que déplacer les populations, n'est-ce pas la solution la plus juste et la plus respectueuse des habitants ? (Tevanian, Tissot, 2003) Sans doute, mais cela supposerait de faire de la territorialisation des politiques sectorielles un vrai enjeu national et de la discrimination positive un objet de débat (Lelévrier, 2004a). Et la discrimination

positive territoriale n'est pas sans inconvénients : soit parce qu'elle stigmatise les quartiers, sans parvenir à inverser les processus de dévalorisation, comme cela est discuté à propos des zones d'éducation prioritaires (Benabou *et al.*, 2002) ; soit parce que l'action sur les dimensions physiques de la relégation, perçue comme un investissement et non comme une dépense, a toute chance d'être privilégiée par rapport à l'action sociale et économique, moins acceptable politiquement si elle est perçue comme un traitement préférentiel de certains habitants de la ville au détriment des autres habitants (Kirszbaum, 2004d).

Aucune des solutions aux problèmes nés de la concentration spatiale des minorités pauvres n'est donc vraiment satisfaisante en elle-même. Et comme personne ne peut se satisfaire de l'existence de quartiers où personne ne veut aller ou rester, il importe de travailler simultanément à améliorer la qualité de la vie et des services au sein même des quartiers, à renforcer l'accessibilité aux ressources de la ville, tout en s'efforçant de stabiliser sur place ceux qui réussissent. Davantage que par la mixité contrainte de populations hétérogènes, dont les effets sont au mieux dérisoires et au pire discriminants, c'est par un dosage subtil de l'action collective, respectueux des habitants et des spécificités de chaque territoire, que ces quartiers pourront redevenir attractifs, tant pour ceux qui y résident dès à présent que pour d'autres habitants à qui l'envie pourrait venir aussi d'y résider.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Aballea F. (1987), « Les effets sociaux de la réhabilitation », *Recherche sociale*, 102, avril-juin.

Abt Associates (2001), *Tools and Strategies for Improving Community Relations in the Housing Choice Voucher Program*, HUD.

ACADIE, DREIF (Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France) (2004), *Porter-à-connaissance des programmes locaux de l'habitat conséquents à la loi de solidarité et renouvellements urbains*, Guide de rédaction à l'attention des DDE, février.

Actualités HLM (Les cahiers) (1999)*, Recommandations sur l'application de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, concernant le refus d'attribution*, 59, novembre.

Actualités HLM (Les cahiers) (1996), *Quartiers et mixité sociale*, 40.

ADEF (ouvrage collectif) (2004), *Les mécanismes fonciers de la ségrégation.*

Allen B. (2003), « Les Tarterêts, un quartier ressource ? », *Annales de la recherche urbaine*, 94, octobre.

Allen B., Bonetti M. (1998), *Diversité des modes d'habiter et appréciation de la gestion dans neuf quartiers d'habitat social*, CSTB.

Allen C. *et al.* (2005), *Mixed Tenure, Twenty Years On : Nothing Out of the Ordinary*, Joseph Rowntree Foundation.

Amin A. (2002), « Ethnicity and the Multicultural City : Living with Diversity », *Environment and Planning*, vol. 34, 6.

Andernacht D. (1990), « Du Bauhaus aux cités-jardins », *in* Ferrand-Bechmann D. (dir.), *Pauvres et mal-logés : les enjeux sociaux de l'habitat,* L'Harmattan.

Andersen H. S. (2002), « Can Deprived Housing Areas be Revitalised ? Efforts against Segregation and Neighborhood Decay in Denmark and Europe », *Urban Studies*, vol. 39, 4.

Apparicio P. (2000), « Les indices de ségrégation résidentielle, un outil intégré dans un système d'information géographique », *Revue européenne de géographie*, 134.

Arbonville D. (2000), « Normalisation de l'habitat et accès aux logements entre 1984 et 1992. Une étude du parc social de fait », *in* Marpsat M., Firdion J-F (dir.), *La rue et le foyer. Une recherche sur les sans domicile et les mal-logés dans les années*, INED, PUF.

Arnstein S. (1969), « A Ladder of Citizen Participation », *American Institute Of Planners Journal*, vol. 35, 4, July.

Ascher F. (1996), « De l'intérêt général substantiel à l'intérêt général procédural ? » *in* Genestier P. (dir.), *Vers un nouvel urbanisme, faire la ville comment ? pour qui ?* La Documentation française.

Ascher F. *et al.* (1995), *Le logement en questions, l'habitat dans les années 1990, continuité et rupture*, Éditions de l'Aube.

ASDO (2006), *Étude-testing. La discrimination dans l'accès au logement locatif privé*, Halde, mai.

Atkinson R. (2005) *Neighborhoods and the Impacts of Social Mix : Crime, Tenure Diversification and Assisted Mobility,* Housing and Community Research Unit, ESRC, Centre for Neighborhood Research, CNR Paper 29, November.

Atkinson R. (2004), « The Evidence on the Impact of Gentrification : New Lessons for the Urban Renaissance ? », *Journal European Journal of Housing Policy*, vol. 4, 1, April.

Atkinson R., Kintrea K. (2000), « Owner-occupation, Social Mix and Neighborhood Impacts », *Policy and Politics*, vol. 28, 1.

Authier J.-Y. (2005), « Pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », *in* Jaillet M-C, Perrin E. (dir.), *Séminaire « Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité » : compte rendu des échanges*, PUCA.

Avenel C. (2005), « La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social. et instrument politique », *Informations sociales*, 125.

Bachmann C., Le Guennec N. (1996), *Violences urbaines. Ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville,* Albin-Michel.

Bacqué M.-H. *et al.* (2007), « Effets de quartier : introduction », *in* Authier J-Y *et al.* (dir.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La Découverte.

Bacqué M.-H., Fijalkow Y. (2006), « En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000) », *Sociétés contemporaines*, 63.

Bacqué M.-H. (2005), « L'intraduisible notion de d'empowerment vu au fil des politiques urbaines américaines », *Territoires*, 460, septembre.

Bacqué M.-H. (2003), « Mixité sociale », *in* Ségaud M. *et al.* (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du. logement*, Armand-Colin.

Baillergeau E. *et al.* (2005), *La promesse d'un habitat socialement mixte. Un état des lieux des politiques et des recherches sur la mixité sociale et la gentrification aux Pays-Bas, en Belgique et en Suède*, PUCA.

Bakke W. E. (1940), *Citizens without Work*, Yale University Press.

Ball M., Maginn P. J. (2005), « Urban Change and Conflict : Evaluating the Role of Partnerships in Urban Regeneration in the UK », *Housing Studies*, vol. 20, nº 1, January.

Ballain R. (2004), « Pauvreté, exclusion et logement – bilan des études et recherches », *in Travaux de l'Observatoire national de la pauvreté 2003-2004*, La Documentation française.

Ballain R., Maurel E. (2002), *Le logement très social. Extension ou fragilisation du droit au logement ?* Éditions de l'Aube.

Ballain R., Jaillet M.-C. (1998), « Le logement des démunis : quel accompagnement social ? » *Esprit*, mars-avril.

Ballain R., Benguigui F. (dir.), (1995), *Loger les personnes défavorisées : une politique publique sous le regard des chercheurs,* La Documentation française.

Ballain R. *et al.* (1993), *Trajectoires d'exclusion des quartiers centraux revalorisés*, ministère de l'Équipement.

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

Barou J. (2005a), « HLM, Le risque d'homogénéisation par le bas. Les effets des ségrégations », *Informations sociales*, 123, mai.

Barou J. (2005b) « Les ménages immigrés face à la mobilité imposée par le renouvellement urbain : un tableau nuancé », *Habitat et société*, 40.

Barou J., Maguer A. (2002), « Les difficultés d'accès ou de maintien dans un logement des jeunes immigrés ou issus de l'immigration », *Migrations Études*, 105, février.

Barrett E. J. *et al.* (2003), *The Ramona Utti Report : Impacts of the Ripley Arnold Relocation Program Year 1 (2002-2003)*, University of Texas.

Barros F. de (2004), *L'étranger et le local : genèse d'un débat sur la mixité sociale. Nanterre et Roubaix face à leurs étrangers (1945-1984)*, Institut de recherche sur les sociétés contemporaines, PUCA.

Basolo V., Nguyen M. T. (2005), « Does Mobility Matter ? An Analysis of Housing Voucher, Holders' Neighborhood Conditions by Race and Ethnicity », *Housing Policy Debate*, vol. 16, 3-4.

Bathellier V., Peltier B. (1994), *Conditions de la mixité sociale en quartiers d'habitat social : bilan des recherches, étude, entretiens et annexes*, DREIF.

Battegay A. (1992), « L'actualité de l'immigration dans les villes françaises : la question des territoires ethniques », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 8, 2.

Battegay A., Boubeker A. (1993), *Les images publiques de l'immigration*, L'Harmattan.

Baudin G. (2006), « La mixité sociale : utopie urbaine et urbanistique », *in* Marin Y. (dir.), *Les utopies de la ville, Cahiers du CREHU*, 10.

Becker G. S. (1957), *The Economics of Discrimination Chicago*, University of Chicago Press.

Beckhoven E. V. *et al.* (2005), *Physical Policies for Social Problems, Restructuring Large Housing Estates in Europe : Policies, Practices and Perspectives*, Conference for researchers and policymakers, 19-21 May in Ljubljana.

Beckhoven E. V., Kempen R. V. (2003), « Social Effects of Urban Restructuring : A Case Study in Amsterdam and Utrecht », *Housing Studies*, vol. 18, 6.

Beekman T. *et al.* (2001), *Improving the Understanding of the Influence of Owner Occupiers in Mixed Tenure Neighborhoods,* Report 89, ODS Limited for Scottish Homes.

Béhar D. (2004), Intervention in table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? », *Esprit*, 303, mars-avril.

Béhar D. (2001a), « Plaidoyer pour une mixité revisitée : entre incantation, dénonciation et renoncement », *Fondations*, 13, octobre.

Béhar D. (2001b), « L'intégration à la française, entre rigueur et pragmatisme. Le cas des politiques de l'habitat », *Hommes & migrations*, 1229, janvier-février.

Béhar D. (2000), « Habitat : pour une nouvelle approche territoriale », *Pouvoirs locaux*, 45, juin.

Béhar D. (1995), « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée », *Annales de la recherche urbaine*, 68-69, septembre-décembre.

Behar D. (1993), « Le désenclavement : entre le social et l'urbain, la politique de la ville à l'épreuve du territoire », *in* Comité d'évaluation de la politique de la ville, *Les enjeux de l'action*, vol. 2.

Béhar D. (1991), « Réussir l'intégration : les moyens de partir, l'envie de rester », *projet*, 227, septembre-octobre-novembre.

Beider H. (dir.) (2007), *Neighborhood Renewal and Housing Markets : Community Engagement in the US and IL*, Blackwell.

Belmessous F. *et al.* (2006), *Les minorisés de la République*, La Dispute.

Belmessous F., Helluin J.-J. (2003), *Les périmètres des schémas de cohérence territoriale : approche géopolitique*, communication au colloque international de géopolitique urbaine de Libreville (Gabon), mai.

Belmessous H. (2006), *Mixité sociale, une imposture : retour sur un mythe français*, L'Atalante.

Belmessous H. (2005), « La mixité sociale : une idée vraiment généreuse ? » *Urbanisme*, 340, janvier-février.

Benabou R. *et al.* (2002), Augmenter les ressources des collèges défavorisés : une évaluation empirique des zones d'éducation prioritaire, document de travail.

Benabou R. (1993), « Workings of a City : Location, Education, and Production », *Quarterly Journal of Economics*, 108.

Benguigui F. (dir.) (1997), *La politique du logement à l'épreuve de la précarité,* Regards croisés chercheurs-acteurs, PCA.

Bernardot M. (1999), « Chronique d'une institution : la Sonacotra, 1956-1976 », *Sociétés contemporaines*, 33-34, avril.

Berrat B., Pougnet-Place F. (1995), « Gestion de l'espace et intégration : les regroupements résidentiels des immigrés dans des copropriétés dégradées », *Migrations Études*, 60, septembre.

Berry B. (1985), « Islands of Renewal in Seas of Decay », *in* Peterson P. E. (ed.), *The New Urban Reality*, The Brookings Institution Press.

Berube A., *Mixed communities in England. A US perspective on evidence and policy prospects*, Joseph Rowntree Foundation, 2005.

Bidou-Zachariasen C. (dir.) (2003), *Retours en ville,* Descartes et Cie.

Bidou-Zacharasien C. (1997), « La prise en compte de l'effet de territoire dans l'analyse des quartiers urbains », *Revue française de sociologie*, vol. XXXVIII.

Bilek A. *et al.*, (2006), *Évaluation économique des dispositions coercitives de la loi Solidarité et renouvellement urbains en Île-de-France,* 1res rencontres du logement de l'IDEP 19-20 octobre.

Blakely E., Snyder M. (1997), *Fortress America : Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press.

Blanc M. (2005), « La "mixité sociale" en France, une injonction paradoxale », colloque international *Mobilité, précarité, hospitalité, Héritage et perspective du logement précaire en Europe*, 29 et 30 septembre, Paris X.

Blasius J., Friedrichs J. (2003), « Social Norms in Distressed Neighborhoods : Testing the Wilson Hypothesis », *Housing Studies*, vol. 18, 6.

Blenkinship J., Gibbons J. (2004), *Housing Markets : Preparing For Change, Housing Corporation*, Impact Housing Association.

Bohl C. (2000), « New Urbanism and the City : Potential Applications and Implications for Distressed Inner-City Neighborhoods », *Housing Policy Debate*, vol. 11, 4.

Bolt G.S. *et al.* (1998), « On the Social Significance of Spatial Location ; Spatial Segregation and Social Exclusion », *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 13, 1.

Bonastia C. (2000) « Why Did Affirmative Action in Housing Fail during the Nixon Era ? Exploring the "Institutional Homes" of Social Policies », *Social Problems*, vol. 47, 4, November.

Bonetti M. (2005), « Les bailleurs sociaux face à une injonction paradoxale : loger les plus démunis et favoriser la mixité sociale », *in* Jaillet M.-C., Perrin E. (dir.), séminaire *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, compte rendu des échanges, PUCA.

Bonetti M. (2004), « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles », *Annales de la recherche urbaine*, 97, décembre.

Bonneville M. (2004), « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France » *Annales de la recherche urbaine*, 97, décembre.

Bonvalet C. *et al.* (1995), « The residential mobility of ethnic minorities : a longitudinal analysis », *Urban studies*, vol. 32, 1, February.

Bordreuil J.-S. (1997), « Les gens des cités n'ont rien d'exceptionnel », in collectif, *En marge de la ville, au cœur de la société : ces quartiers dont on parle*, éditions de l'Aube.

Boucher M., « Émeutes, jeunesse populaire et racisme : au-delà des idées reçues », *ProChoix*, février, 2007.

Boudimbou, G. (1999), « Les Africains dans le logement collectif en France », *Informations sociales*, 77.

Boudon R. (1963), « Propriétés individuelles et propriétés collectives : un problème d'analyse écologique », *Revue française de sociologie*, vol. IV, 3.

Boughton R., Page, D. (1997), *Mixed Tenure Housing Estates : A Study Undertaken for Notting Hill,* Notting Hill Housing Association.

Bouillon F. (2003), « Des migrants et des squats : précarités et résistances aux marges de la ville », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 19, 2.

Boumaza N. (dir.) (2003), *Relations interethniques dans l'habitat et dans la ville : agir contre la discrimination, promouvoir les cultures résidentielles*, L'Harmattan.

Bourgeois C. (2000), *Les processus d'intermédiation entre les organismes HLM et les associations,* Centre de recherche sur l'habitat.

Bourgeois C. (1996), *L'attribution des logements sociaux. Politique publique et jeux des acteurs locaux,* L'Harmattan.

Bouvelot G. (2002), « Les outils de la mixité en centre-ville », *Observateur de l'immobilier*, 55, novembre.

Bratt *et al.* (2006), *A Right to Housing : Foundation for a New Social Agenda*, Temple University Press.

Bratt R. G. (2007), *Should We Foster the non-profit Housing Sector as Developers and Owners of Subsidized Rental Housing ?* Joint Center for Housing Studies Harvard University, Paper prepared for Revisiting Rental Housing : A National Policy Summit, November 2006.

Bravo J., Kirszbaum T. (1999), *Rapport final de l'Instance d'évaluation de la politique de la ville en Île-de-France,* préfecture de région Île-de-France, conseil régional d'Île-de-France.

Brenner N. (2002), « Decoding the Newest "Metropolitan Regionalism" in the USA : A Critical Overview », *Cities*, vol. 19, 1.

Bridge G. (2002), « The Neighborhood and Social Networks », *Centre for Neighborhood Research Paper*, 4.

Briggs X. S. (2003), « Reshaping the Geography of Opportunity : Place Effects in Global. Perspective », *Housing Studies*, vol. 18, 6.

Briggs X. S. *et al.* (1999), « In the Wake of Desegregation : Early Impacts of Scattered-Site Public Housing on Neighborhoods in Yonkers, New York », *Journal of the American Planning Association*, vol. 65, 1.

Briggs X. S. (1998), « Brown Kids in White Suburbs : Housing Mobility and the Many Faces of Social Capital », *Housing Policy Debate*, vol. 9, 1.

Brinbaum Y., Kieffer A. (2005), « D'une génération à l'autre, les aspirations éducatives des familles immigrées : ambition et persévérance », *Éducation & formations*, nº 72.

Brophy P. C., Smith R. N. (1997), « Mixed Income Housing : Factors for Success », *Cityscape*, vol. 3, 2.

Brouant J.-P. (2006), « Attribution de logements sociaux : mixité sociale versus droit au logement. Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 28 juin 2005 », *AJDA*, 3, mars.

Brouant J.-P. (2004a), « L'association Foncière logement et le renouvellement urbain », *Droit de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habita*t, éditions du Moniteur.

Brouant J.-P. (2004b), « La restructuration des "grands ensembles" », *Les cahiers du GRI-DAUH*, 10.

Brouant J.-P. (2002), « Mixité sociale, droit au logement et communautarisme », *Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat*, éditions du Moniteur.

Brouant J.-P., Jégouzo Y. (1998), *La territorialisation des politiques et du droit de l'habitat social,* La Documentation française.

Brown K. D. (2001), *Expanding Affordable Housing Through Inclusionary Zoning : Lessons from the Washington Metropolitan Area*, The Brookings Institution.

Brun J. (1994), « Essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie », *in* Brun J., Rhein C. (dir.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, L'Harmattan.

Brun J., Rhein C. (dir.) (1994), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures,* L'Harmattan.

Brunick N. *et al.* (2003), *Large Cities and Inclusionary Zoning*, Business and Professional People for the Public Interest, November.

Buck N. (2001), « Identifying Neighborhood effects on social exclusion », *Urban Studies*, 38, 12.

Burgess E.W. (1928) « Residential Segregation in American Cities », *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, vol. 140.

Burlen K. (dir.) (1987), *La banlieue Oasis. Saint-Denis,* presses universitaires de Vincennes.

Buron L. E. (2004), « An Improved Living Environment ? Neighborhood Outcomes for HOPE VI Relocatees », *Urban Institute Metropolitan Housing and Communities Center Brief*, June.

Buron L. E. *et al.*, (2002), *The HOPE VI Resident Tracking Study : A Snapshot of the Current Living Situation of Original Residents from Eight Sites*, Abt Associates Inc., Urban Institute, US Department of Housing and Urban Development.

Cahiers de l'IAURIF (2001), Mixité sociale et ségrégation : les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques, 29, avril.

Cahiers du DSU (2004), Crise du logement et politiques locales de l'habitat. Entre lutte contre le mal-logement et recherche d'équilibre territorial, 40, mars.

Calavita N. *et al.* (1997), « Inclusionary Zoning in California and New Jersey : A Comparative Analysis », *Housing Policy Debate*, vol. 8, 1.

Calmore J. O. (1998), « Race/ism Lost and Foundation : The Fair Housing Act at Thirty », *University of Miami Law Review*, vol. 52.

Carmichael S., Hamilton C. (1967), *Black Power : The Politics of Liberation in America,* Blackwell Publishers Inc.

Cashin S. D. (2001), « Middle-Class Black Suburbs and the State of Integration : A Post-Integrationist Vision for Metropolitan America », *Cornell Law Review*, vol. 86, May.

Castells M. (1972), *La question urbaine*, Maspero.

Cavallier G. (dir.) (1999), *Nouvelles recommandations pour la négociation des contrats de ville de la nouvelle génération (2000-2006),* rapport au ministre de la Ville, 1999.

Cayton H. R., Drake S. C. (1945), *Black Metropolis. A Study of Negro Life in a Northern City*, Harcourt, Brace and Company 1970 (nouvelle éd.).

CERTU (Centre d'études sur les réseaux de transport et l'urbanisme), DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction) (2002), *Observation de l'habitat et analyse des territoires, Démarches et objectifs*, avril.

Cézanne-Bert P., Matina C. (2005), *Perception du discours social et action publique de l'habitat,* Actes de la journée d'étude « jeunes chercheurs » 20 mai, Paris I, Paris XII.

CGPC, IGA (Inspection générale de l'administration) (2006), *Rapport d'évaluation sur le dispositif d'enregistrement départemental unique des demandes de logements sociaux*, juin.

CGPC (Conseil général des Ponts et Chaussées) (2003), *Politique d'accompagnement des démolitions de logements sociaux,* rapport de mission établi par CREPEY, G. *et al.*

Chamboredon J.-C., Lemaire M. (1970), « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. XI.

Champion J.-B., Marpsat M. (1996), « La diversité des quartiers prioritaires : un défi pour la politique de la ville », *Économie et Statistique*, 294-295.

Chanal M., Uhry M. (2004), « Une notion floue, dangereuse et inopérante. Contre la mixité sociale », *Territoires*, 450, septembre.

Charles C. Z. (2005) « Can We Live Together ? Racial Preferences and Neighborhood Outcomes », *in* Briggs X. S. (ed.), *The Geography of Opportunity. Race and Housing Choice in Metropolitan America*, Brookings Institution Press.

Chatagner F. (1997), *Les classes sociales : pertinence et permanence*, Le Monde.

Chauvin S., Wacquant L. (2006), *Parias urbains : Ghetto, banlieues, État*, La découverte.

Chauviré Y. (1991), Intervention *in* Garin-Ferraz G., Rudder V. de (dir.), *Loi d'orientation pour la ville. Séminaire chercheurs-décideurs*, ministère de l'Équipement.

Chignier-Riboulon (dir.) (2003), *Les discriminations à l'encontre des catégories moyennes étrangères ou perçues comme étrangères sur le marché locatif privé, une étude à partir de quartiers lyonnais et parisien,* CERAMAC, FASILD.

Choay F. (1965), *Urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Seuil.

Choffel P., Delattre E. (2002), *Localisation et chômage : analyse des effets de la localisation en ZUS sur les parcours d'emploi,* DARES.

Chombart de Lauwe P.H. (1965), *Des hommes et des villes,* Payot.

CitySpaces Consulting Ltd. (1996), *Toward More Inclusive Neighborhoods*, British Columbia Housing Ministry.

Clampet-Lundquist S. (2004), « HOPE VI relocation : Moving to new neighborhoods and building new ties », *Housing Policy Debate*, vol. 15, 2.

Clark W. A. V. (1992) « Residential Preferences and Residential Choices in a Multiethnic Context », *Demography*, vol. 29, 3, August.

Clark W. A. V. (1986), « Residential Segregation in American Cities », *Population Research and Policy Review*, 5.

Clark K. B. (1965), *Dark Ghetto : Dilemmas of Social Power*, Harper and Row (traduction française, *Ghetto Noir*, Robert-Laffont, 1966).

Clerval A. (2005), *Gentrification et mixité sociale : entre les discours et les pratiques. Un exemple parisien,* colloque international de sociologie urbaine, 30 juin-2 juillet, Sciences-Po Paris.

CNH (Conseil national de l'habitat) (2007), *Politiques de l'habitat et décentralisation. Deux ans après la loi du 13 août 2004,* rapport intermédiaire du « Groupe de travail décentralisation » présidé par D. Braye, mars.

CNH (2005), *Discriminations dans l'accès au logement,* rapport du groupe de travail présidé par G. Cavallier.

CNH (2004), *Pour un contrat solidaire et équitable dans le parc locatif privé,* synthèse du groupe de travail sur la réforme du conventionnement du parc locatif privé, novembre.

CNV (Conseil national des villes) (2003), *Les démolitions et le renouvellement de l'offre de logement sociaux,* note et avis, mars.

CNV (2002), *Les enjeux du renouvellement urbain, de la mixité et du logement social,* note introductive et propositions au ministre délégué à la ville et au renouvellement urbain, décembre.

Coing H. (1966), *Rénovation urbaine et changement social,* Éditions ouvrières.

Cole I. *et al.* (1997), *Creating Communities of Welfare Housing ? À Study of Housing Association Developments in Yorkshire/Humberside*, Chartered Institute of Housing, Coventry.

Cole I., Furbey R. (1994), *The Eclipse of Council Housing,* Routledge.

Cole I., Goodchild B. (2001), « Social Balance and Mixed Neighborhoods in Britain Since 1979 : a Review of Discourse and Practice in Social Housing », *Environment and Planning*, vol. 19, 1.

Cole, I. *et al.* (2003), *A Review of NDC Strategies for Tackling Low Demand and Unpopular Housing,* Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University.

Colenutt B. (1999), « New Deal or no Deal for People-Based Regeneration ? » *in* Imrie R., Thomas H. (eds.), *British Urban Policy*, Sage.

Colomb C. (2006), « Le New Labour et le discours de la « Renaissance urbaine » au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? » Sociétés contemporaines, 63.

Comby J., (2001), « Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain », *Études foncières*, 89.

Coulibaly M. *et al.* (1998) *Segregation in Federally Subsidized Low-Income Housing in the United States*, Praeger.

Cour des comptes (2002), *La politique de la ville*, rapport public particulier, février.

Crane J. (1991), « The Epidemic Theory of Ghettos and Neighborhood Effects on Dropping out and Teenage Childbearing », *American Journal of Sociology*, vol. 96, 5.

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

Crook T. *et al.* (2002), *Planning Gain and Affordable Housing : Making it Count*, Joseph Rowntree Foundation.

Crowther D. *et al.* (2004), *Schools and Area Regeneration,* Joseph Rowntree Foundation.

Cunningham M. K. *et al.* (2000), *Section 8*, *Mobility and Neighborhood Health,* The Urban Institute.

Cunningham M. K. *et al.* (2004), *An Improved Living Environment ? Relocation Outcomes for HOPE VI Relocates*, Washington, The Urban Institute.

Daadouch C. (2000), « Le domicile comme condition d'accès aux services publics locaux. L'exemple de la commune de Nanterre », *in* Carrère V. *et al.*, *Les limites de l'hospitalité communale : discours et réglementations. L'exemple de Nanterre*, séminaire *Ville et hospitalité*, PUCA, décembre.

Daalen G. van *et al.* (2002), *Dutch Housing Associations : A Model for Social Housing,* DUP Satellite.

Damon J. (2004), « Mal-logement, bidonvilles et habitat indigne en France », *Recherches et prévisions*, 76, juin.

Danielson M. N. (1976) *The politics of exclusion*, Columbia University Press.

Dansereau F. (dir.) (2005), *Politiques et interventions en habitation*, Presses de l'université Laval et Société d'habitation du Québec.

Dansereau F. (dir.) (2002), *La mixité sociale en habitation,* Ville de Montréal, mai.

DARES (2003), « Habiter un quartier défavorisé : quels effets sur la durée de chômage ? » *Premières synthèses informations*, 43, octobre.

Daronnat O., Morvan M-M. (2002), *La loi d'orientation pour la ville : état de son application dans le département des Hauts-de-Seine,* CEDOV, PUCA.

Davezies L. (2003), « Les inégalités territoriales, la lutte du pot de terre contre le pot de fer ? » *in* Wachter S. (dir.), *L'aménagement durable : défis et politiques*, éditions de l'Aube.

Dear M. (1992), « Understanding and Overcoming the NIMBY Syndrome », *Journal of the American Planning Association*, vol. 58, 3.

Dear M. J., Takahashi L. M. (1997), « The Changing Dynamics of Community Opposition to Human Services Facilities », *Journal of the American Planning Association*, vol. 63, 1.

Deboulet A. (2006), « Le résident vulnérable. Questions autour de la démolition », *Mouvements*, 47-48, avril-mai.

Delarue J;-M. (1991), *Banlieues en difficultés : la relégation*, Syros.

Denton N. A., Massey, D. S. (1988), « The Dimensions of Residential Segregation » *Social Forces*, vol. 67, 2.

Depriester M., Genest S. (2001), « Le logement des migrants face au paradoxe de l'action publique », *Ville École Intégration Enjeux*, 125, juin.

Deschamps E. (2005), « Approche critique et juridique des normes relatives à la mixité sociale », *Informations sociales*, 125, juillet.

Deschamps E. (2003), *La notion de mixité sociale dans le champ normatif*, rapport introductif du séminaire du GRIDAUH sur « Le principe de mixité sociale », 25 avril, Paris I.

Deschamps E. (2001), « La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale », *Revue française des affaires sociales*, 3.

Deschamps E. (1998), *Le droit public et la ségrégation urbaine (1943-1997),* LGDJ.

Dietz R. (2002), *The Estimation of Neighborhood Effects in the Social Sciences : An Interdisciplinary Approach*, Social Science Research, 31.

DIV (Délégation interministérielle à la ville), FNAU (Fédération nationale des agences d'urbanisme), *Répertoire des observatoires locaux de la politique de la ville*, 2005.

DIV (1993), *Les contrats de ville du XI^e Plan. Dossier ressources*, décembre.

DIV, Banlieues 89 (1990), *Pour en finir avec les grands ensembles*, Assises Banlieues 89, Bron 4 et 5 décembre 1990, DIV.

Dolbeare C. N., McGowan S. S. (2003), *Affordable Rental Housing and the American Dream : The Role for Foundations*, A Briefing Paper for the Neighborhood Funders Group, Public Policy Papers, April.

Donzelot J. (2006), *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ?* Seuil.

Donzelot J., Epstein R. (2006), *Rénovation urbaine et implication des habitants : Notes pour un état des lieux et propositions pour une méthode future,* CEDOV, Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, janvier.

Donzelot J. (2004), « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, 303, mars-avril.

Donzelot J. *et al.* (2003), *Faire société. La politique de la ville aux États-Unis et en France*, Seuil.

Donzelot J., Mével C. (2001), *La politique de la ville, une comparaison entre les USA et la France : mixité sociale et développement communautaire,* 2001 + , 56, mai.

Donzelot J., Jaillet M.-C. (1997), *Les zones urbaines défavorisées*, Synthèse de l'étude pilote, CDSM, Plan urbain.

Dourlens C., Vidal-Naquet A. (1987), *Ayants droit et territoire, L'attribution des logements sociaux dans le champ de l'expérimentation,* ministère de l'Équipement.

Doutreligne P. (2000), *Le logement des personnes défavorisées*, ASH.

Douzet F., Iceland J. (2006), « Mesurer la ségrégation raciale et ethnique dans les milieux résidentiels », *Hérodote*, 122, troisième trimestre.

Downs A. (1973), *Opening Up the Suburbs. An Urban Strategy for America*, Yale University Press.

Downs A. (1968), « Alternative Futures for the American Ghetto », *Daedalus*, vol. 9, 4, Fall.

Dreier P. (1996), « Community Empowerment Strategies : The Limits And Potential Of Community Organizing In Urban Neighborhoods », *Cityscape : A Journal Of Policy Development And Research,* vol. 2, n° 2, May.

Driant J.-C. *et al.* (2006), *La mixité en Europe, une référence partagée ?* Créteil (Paris XII), PUCA, septembre.

Driant J.-C. (2004), « Le schéma directeur de la région Île-de-France et la recherche sur le marché du logement », *in* Driant J-C *et al.*, *Les apports de la recherche urbaine. Les échelles de la ville : mobilité, mixité et choix résidentiels,* IAURIF.

Dubedout H. (1983), *Ensemble, refaire la ville,* La Documentation française.

Dubet F. (2005), « L'école dans la ville et réciproquement », *Urbanisme*, 340, janvier-février.

Dubet F. (2004), Intervention *in* table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? », *Esprit*, 303, mars-avril.

Dubet F., Lapeyronnie D. (1992), *Quartiers d'exil,* Seuil.

Dufaux F., Fourcaut A. (dir.) (2004), *Le monde des grands ensembles. France, Allemagne, Pologne, Russie, République tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud,* Créaphis.

Dujardin C., Goffette-Nagot F. (2005), *Neighborhood Effects, Public Housing and Unemployment in France,* Working Paper, Groupe d'analyse et de théorie économique, mai.

Dujols D. (2004), « Le cas du logement social », in Fitoussi J.-P. *et al.* (dir.), *Ségrégation urbaine et intégration sociale*, Conseil d'analyse économique, La Documentation française.

Duncan O. D., Duncan B. (1955), « Residential Distribution and Occupation Stratification », *American Journal of Sociology*, vol. 60, 5.

Duncan O. D., Duncan B. (1957) *The Negro Population of Chicago : A Study of Residential Succession*, University of Chicago Press.

Dupuy S., Giaccobe N. (1988), *Le jardin secret des attributions,* rapport de recherche, MEDINA, ministère de l'Équipement.

Duyvendak J. W. *et al.* (2001), *To Mix or not to Mix ? Housing Policies in the USA, Sweden and the Netherlands. Are People Entitled to Live, where they Want to Live ?* Sixth International Metropolis Conference, november 29.

Ebermeyer S. (2004), « Les discriminations dans le logement », *Ville École Intégration Enjeux*, 139, décembre.

Eisdorfer S., Wish N. (1997), « The Impact of Mount Laurel Initiatives : An Analysis of the Characteristics of Applicants and Occupants », *Seton Hall Law Review*, vol. 27, 4.

Ellen I. G. (2000), *Sharing America's Neighborhoods : The Prospects for Stable Racial Integration*, Harvard University Press.

Ellen I. G., Turner M. A. (1997), « Does Neighborhood Matter ? Assessing Recent Evidence », *Housing Policy Debate*, vol. 8, 4.

Ellwood D. T. (1986), « The Spatial Mismatch Hypothesis : Are There Teenage Jobs Missing In The Ghetto ? » *in* Freeman R. B., Holzer H. J. (eds.), The Black Youth Employment Crisis, University of Chicago Press.

ENA (École nationale d'administration) (2005a), *La mixité sociale dans le logement*, séminaire relatif au logement, groupe n° 9, promotion Simone Veil 2004-2006.

ENA (2005b), *Le logement et le renouvellement urbain*, séminaire relatif au logement, groupe n° 10, promotion Simone Veil 2004-2006.

ENA (2005c), *Le droit au logement*, séminaire relatif au logement, groupe n° 13, promotion Simone Veil 2004-2006.

ENA (2005d), *Le parc privé social*, séminaire relatif au logement, groupe n° 7, promotion Simone Veil 2004-2006.

Epp G. (1996), « Emerging Strategies for Revitalizing Public Housing Communities », *Housing Policy Debate*, vol. 7, 3.

Epstein R. (2007), *Les opérations de rénovation urbaine : système d'action et logiques d'acteurs*, PUCA, ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, février.

Epstein R., Kirszbaum T. (2006), « Après les émeutes, comment débattre de la politique de la ville ? » *Regards sur l'actualité*, 319, mars.

Epstein R. (2005), « Gouverner à distance. Quand l'État se retire des territoires », *Esprit*, 11.

Epstein R., Kirszbaum T. (2003), « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines », *Regards sur l'actualité*, 292.

Esposto M. (2003), *Effets des projets de renouvellement urbain sur les parcours résidentiels et les tensions des marchés*, Délégation interministérielle à la ville, septembre.

Esprit (1999), « Quand la ville se défait », 258, novembre.

Estèbe P. (2004a), *L'usage des quartiers. Action publique et géographie dans la politique de la ville (1989-1998)*, L'Harmattan.

Estèbe P. (2004b), « Recension : Le ghetto français d'Éric Maurin », *Lien social et politiques*, 52.

Estèbe P. (2004c), « Le territoire est-il un bon instrument de redistribution ? Le cas de la réforme de l'intercommunalité en France », *Lien social et politiques*, 52, automne.

Estlund C. (2003), *Working Together : How Workplace Bonds Strengthen a Diverse Democracy*, Oxford University Press.

Eveno B., Nora S. (1976), *Rapport sur l'amélioration de l'habitat ancien*, La Documentation française.

Farley R. *et al.* (1997) « The Residential Preferences of Blacks and Whites : A Four-Metropolis Analysis », *Housing Policy Debate*, vol. 8, 4.

Faure S. (2006), « De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble HLM à Saint-Étienne », *Espaces et Sociétés*, 124-125.

Feins J., Goering J. (dir.) (2003), *Choosing a Better Life ? Evaluating the Moving to Opportunity Experiment*, The Urban Institute Press.

Felouzis G. *et al.* (2005), *L'apartheid scolaire. Enquête sur la ségrégation ethnique dans les collèges*, Seuil.

Fenton A., Tunstall R. (2006), *In the Mix. À Review of Research on Mixed Income, Mixed Tenure and Mixed Communities,* Joseph Rowntree Foundation.

Ferguson R. F., Dickens W. T. (dir.) (1999), *Urban problems and community development*, Washington DC, The Brookings Institution.

Field P. *et al.* (1997), « Trading the Poor : Intermunicipal Housing Negotiation in New Jersey », *Harvard Negotiation Law Review*, vol. 2, 1.

Fitoussi J.P. *et al.* (dir.) (2004), *Ségrégation urbaine et intégration sociale*, Conseil d'analyse économique, La Documentation française.

Flamand J.-P. (1989), *Loger le peuple : essai sur l'histoire du logement social en France,* La découverte.

Fondation Abbé Pierre (2007), *Rapport sur l'état du mal logement en France.*

Fondation Abbé Pierre (2006), *Rapport sur l'état du mal logement en France.*

Fondation Abbé Pierre (2002), *Rapport sur l'état du mal logement en France.*

Fondations (2001), « Mixité, mobilité, pour quelle cité ? » 13, octobre.

Forrest R., Kearns A. (2001), « Social Cohesion, Social Capital and the Neighborhood », *Urban Studies*, 38.

Fourcaut A. (1999), « La cité-jardin contre le lotissement. 1900-1930», *Urbanisme*, 309, novembre-décembre.

Fourcaut A. (1996), « Introduction », *in* Fourcaut A. (dir.) *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France XVIII^e^-XX^e^ siècle*, Créaphis.

Fraser J. (2004), « Beyond Gentrification : Mobilizing Communities and Claiming Space », *Urban Geography*, vol. 25, 5.

Fribourg A.-M. (1991), Intervention *in* Garin-Ferraz G., Rudder V. de (dir.), *Loi d'orientation pour la ville*, séminaire chercheurs-décideurs, ministère de l'Équipement.

Friedman J., Weinberg D. H. (1983), « History and Overview », *Urban Affairs Annual Review*, vol. 24.

Friggit J. (2006), « Sur le coût de la mixité sociale », *Études foncières*, 123, septembre-octobre.

Fullilove M. T. (2004), *Root shock : How tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About It*, One World/Ballantine Books.

Galster G. C., Ross S. L. (2005), *Fair Housing Enforcement and Changes in Discrimination between 1989 and 2000. An Exploratory Study*, University of Connecticut, Department of Economics Working Paper Series, Working Paper 2005-16, May.

Galster G. C. (2001), « White Flight From Racially Integrated Neighborhoods In The 1970s : The Cleveland Experience », *Urban Studies*, 27.

Galster G. C. *et al.*, (1999), « The Impact of Neighbors Who Use Section 8 Certificates on Property Values », *Housing Policy Debate*, vol. 10, 4.

Galster G. C., Zobel A. (1998), « Will Dispersed Housing Programs Reduce Social Problems in the US ? » *Housing Studies*, vol. 13, 5.

Galster G. C., Keeney H. (1993), « Subsidized Housing and Racial Change in Yonkers, New York », *Journal of the American Planning Association*, vol. 59.

Gans H. J. (1968), *People and Plans, Essays on Urban Problems and Solutions*, Basic Books.

Gans H. J. (1961), « The Balanced Community : Homogeneity or Heterogeneity in Residential Areas ? » *American Institute of Planners Journal*, vol. 27, August.

GAO (US General Accounting Office) (2003), *HOPE VI Resident Issues and Changes in Neighborhoods Surrounding Grant Sites*, November.

Garin-Ferraz G., Rudder V. de (dir.) (1991), *Loi d'orientation pour la ville*, séminaire chercheurs-décideurs, DAU, ministère de l'Équipement.

Gateau-Leblanc N., Paris R. (2004), « Économies du renouvellement urbain », *Annales de la recherche urbaine*, 97, décembre.

Gaudin J.-P. (1997), *Les nouvelles politiques urbaines,* Que sais-je, PUF (2e éd.).

Gaudin J.-P. *et al.* (1995), *La ségrégation : aux sources d'une catégorie de. raisonnement,* collection Recherches, PUCA, 69.

Gaudin J.-P. (1992), « La loi d'orientation pour la ville et la conduite des politiques publiques », L'état de la décentralisation*, Cahiers de la documentation française*, 256.

Geindre F. (1989), *L'attribution des logements sociaux,* rapport au ministre de l'Équipement, du Logement, des Transport et de la Mer.

GELD (Groupe d'étude et de lutte contre les discriminations) (2001), *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*, note rédigée par Simon P., Kirszbaum T., 3.

Genest S. (2005), « Logement et mixité : une obligation de moyens en constante évolution », *Les cahiers de Profession banlieue « Mixité sociale, un concept opératoire ? »,* mars.

Genest S. *et al.* (1996), *Les. représentations de l'ethnicité dans les politiques locales du logement*, ACADIE, PCA.

Genestier P. (2006), *Comment loger les plus pauvres si l'on démolit les HLM ?* Mouvements, 32, février.

Genestier P. (2004), Intervention *in* table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? », *Esprit*, 303, mars-avril.

Genestier P. (2003), *Le mot « ségrégation » : entre dénonciation des inégalités et invocation d'un idéal holiste*, colloque de l'ASRDLF « Concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales », Lyon 1, 2 et 3 septembre.

Genestier P., Laville J.-L. (1994), *Au-delà du mythe républicain*, Le Débat, décembre.

Ghorra-Gobin C. (1996), « La ville américaine : de l'idéal pastoral à l'artificialisation de l'espace naturel », *Annales de la recherche urbaine*, 74, mars.

Gilli F., Kirszbaum T. (2008), « Ghettoïsation, inégalité des chances, réduction des écarts : les justifications du plan Espoir Banlieues », *Regards sur l'actualité*, 342, juillet.

Ginsburg N. (1992), « Racism and Housing : Concepts and Reality », *in* Braham P. *et al* (dir.), *Racism and anti-racism*, Sage.

Ginther D. *et al.* (2000), « Neighborhood Attributes as Determinants of Children's Outcomes : How Robust are the Relationships ? » *Journal of Human Resources*, vol. 35, 4.

Glass R (1964), *London : Aspects of Change,* Center for Urban Studies and Change, 1964.

Gobillon L., Selod H. (2004), « Les déterminants spatiaux du chômage en Île-de-France », *in* Fitoussi J-P *et al.* (dir.) *Ségrégation urbaine et intégration sociale,* rapport du Conseil d'analyse économique, La documentation française.

Goering *et al.* (2002), « A Cross-Site Analysis of Initial Moving to Opportunity Demonstration Results », *Journal of Housing Research*, vol. 13, 1.

Goering J., Coulibaly M. (1991), « Public Housing Segregation in the United states », *in* Huttman E. D. *et al.* (dir.), *Urban Housing Segregation of Minorities in Western Europe and the United States,* Duke University Press.

Goering J. M. (ed.) (1986), *Housing Desegregation and Federal Policy*, University of North Carolina Press.

Goering J. M. (1978) « Neighborhood Tipping and Racial Transition », *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 44, 4, October.

Goetz E. G. (2003a) « Housing Dispersal Programs », *Journal of Planning Literature*, vol. 18, 3.

Goetz E. G. (2003b), *Clearing the Way : Deconcentrating the Poor in Urban America*, Urban Institute Press.

Goetz E. G. (2002), *Hollman v. Cisneros. Deconcentrating Poverty in Minneapolis,* Reports 1–8, Center for Urban and Regional Affairs, University of Minnesota.

Grafmeyer Y. (1994), « Regards sociologiques sur la ségrégation », *in* Brun J., Rhein C. (dir.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, L'Harmattan.

Grafmeyer Y. (1992), *Quand le Tout-Lyon se compte. Lignées, alliances, territoires*, Presses universitaires de Lyon.

Grafmeyer Y., Joseph I. (dir.) (1990), *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Aubier (3e édition, 1re édition 1979).

Granovetter M. (1995), *Getting a Job : A study of Contacts and Careers*, University of Chicago Press.

Granovetter M. (1983), « The Strength of Weak ties : A Network Theory Revisited », *Sociological Theory*, 1.

Granovetter, M. (1973), « The Strength of Weak Ties », *American Journal of Sociology*, vol. 78, 6.

Gravel N. *et al.* (1999), « La valeur marchande de la qualité de vie », *in* Pumain D., Mattei M.-F. (dir.), *Données urbaines 2*, Anthropos.

Greenbaum S. (2002), « Social Capital and Deconcentration : Theoretical and Policy Paradoxes of the HOPE VI Program », *North American Dialogue*, vol. 5, 1.

Grémion C. (2004), « Mixité sociale et habitat des familles immigrées », *French Politics and Society*, avril.

Grenier C. (dir.) *et al.* (2005), *Reconstitution de l'offre dans les opérations de renouvellement urbain en articulation avec les PLH*, CERTU, juillet.

Grodzins M. (1957), *The Metropolitan Area as a Racial Problem*, University of Pittsburgh Press.

Guigou B. (dir.) *et al.* (2005), *Ségrégation urbaine et politiques publiques : étude comparative*, Synthèse des monographies, IAURIF.

Guillon M. (1991), Intervention *in* Garin-Ferraz G., Rudder V. de (dir.), *Loi d'orientation pour la ville*, séminaire chercheurs-décideurs, DAU, ministère de l'Équipement.

Guilluy C., Noyé C. (2004), *Atlas des nouvelles fractures sociales en France*, Autrement.

Hammel D. J., Wyly E. K. (1999), « Islands of Decay in Seas of Renewal : Housing Policy and the Resurgence of Gentrification-Gentrification Resurgent ? », *Housing Policy Debate*, vol. 10, 4.

Hannerz U. (1970), *Soulside : Inquiries into Ghetto Culture and Community*, Columbia University Press.

Hardy D. (1991), From Garden Cities to New Towns : Campaigning for Town and Country Planning, 1899-1946, Spon E & F N.

Harris D. R. (2001) « Why Are Whites and Blacks Averse to Black Neighbors ? », *Social Science Research*, vol. 30, 1, March.

Harris R. (1993), « Social Mix, Housing Tenure and Community Development », *in* Miron J. (ed.), *House, Home and Community*, McGill-Queen's University Press.

Hartman C. (1966) « Housing of Relocated Families », *in* Wilson J. Q. (ed.), *Urban renewal* : *The Record and the Controversy*, MIT Press.

Hartung J. M., Henig J. R. (1997), « Housing Vouchers and Certificates as a Vehicle for Deconcentrating the Poor », *Urban Affairs Review*, vol. 32, 3, January.

Haworth A., Manzi T. (1999), « Managing the "Underclass" : Interpreting the Moral Discourse of Housing Managementi », *Urban Studies*, vol. 36, 1.

Hays R. A. (1985) *The Federal Government and Urban Housing : Ideology and Change in Public Policy*, State University of New York Press.

HCI (Haut conseil à l'intégration) (2007), *Le logement des personnes immigrées*, avis au Premier ministre, décembre.

HCI (1998), *Lutte contre les discriminations : faire respecter le principe d'égalité,* La Documentation française.

HCLPD (Haut comité pour le logement des personnes défavorisées) (2005), *Face à la crise : une obligation de résultat*, 11e rapport.

Helleman G., Wassenberg F. (2004), *The Renewal of What Was Tomorrow's Idealistic City*. Amsterdam's Bijlmermeer High-rise, Cities.

Helluin J.-J. (2002), « Les limites de l'approche quantifiée. Le cas de l'indice de mixité sociale », *Évaluation des politiques publiques : faut-il quantifier pour évaluer ?* CERTU.

Hercz A. *et al.* (2000), Municipal Planning for Affordable Housing, SCHL.

Hérodote (2006), *Ghettos américains, banlieues françaises,* 122, troisième trimestre.

Heymann-Doat A. (1993), *L'élaboration de la loi d'orientation pour la ville,* PCA, Recherches, 31.

Hirsch A. R. (1996), *Making the Second Ghetto : Race and Housing in Chicago. 1940-1960,* (2nd edition), Cambridge University Press.

Hiscock R. (2002), *Mixing Tenures : Is it Good for Social Well Being ?* Paper presented at the ENHR Conference, Vienna, 1-5 July.

Hogan J. (1996), *Scattered-Site Housing : Characteristics and Consequences*, HUD, Office of Policy Development and Research.

Hoggett P., Jeffers S. (1995), « Like Counting Deckchairs on the Titanic : a Study of Institutional Racism and Housing Allocations in Haringey and Lambeth », *Housing Studies*, vol. 10, 3.

Holin M. J. *et al.* (2003), *Interim Assessment of the HOPE VI Program Cross-Site Report,* Abt Associates, US Department of Housing and Urban Development.

Holman (2005), *ENHR International Housing Conference was held in Reykjavík*, Iceland, 29 June-2 July.

Holzer H. J. (1991), « The Spatial Mismatch Hypothesis : What has the Evidence Shown ? » *Urban Studies*, vol. 28.

Howard E. (1898)*, Les cités-jardins de demain* (traduction française Dunod, 1969).

Hoyt H. (1939) *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Federal Housing Administration.

HUD (US Department of Housing and Urban Development) (2000), *The Impact of Supportive Housing on Neighborhoods and Neighbors.*

Hugues M. A. (1995), « A Mobility Strategy for Improving Opportunity », *Housing Policy Debate*, 6.

Hughes M. A., Vandoren P. M. (1990), « Social Policy through Land Reform : New Jersey's Mount Laurel Controversy », *Political Science Quarterly*, vol. 105, 1, Spring.

Husock H. (1997) « Public housing as a "poorhouse" », *The Public Interest*, Fall, 129.

IAURIF (Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France) (1993), *Quartiers d'habitat social en Île-de-France*, Mission Ville, préfecture de région d'Île-de-France.

Ihlanfeldt K. R., Scafidi B. P. (2004), « Whites' Neighborhood Racial Preferences and Neighborhood Racial Composition in the United States : Evidence from the Multi-City Study of Urban Inequality », *Housing Studies*, vol. 19, 3, May.

Ihlanfeldt K. (1996), « Information on the Spatial Distribution of Job Opportunities », *Journal of Urban Economics*.

Ihlanfeldt K. (1994), « The Spatial Mismatch Between Jobs And Residential Locations Within Urban Areas », *Cityscape, A Journal of Policy Development And Research*, vol. 1, 1, August.

Imrie R., Raco M. (2003), *Towards An Urban Renaissance ? Sustainable Communities, New Labour and Urban Policy,* Paper presented at Regional Studies Association Conference "Reinventing the Regions", Pisa, 12-15 April.

Informations sociales (2005), « Mixité sociale », 125, juillet.

Jackson A. (2001), *Evaluation of the Homebuy Scheme in England,* Joseph Rowntree Foundation.

Jacobs J. (1961), *Death and Life of American Cities* (traduction française, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, 1991), Mardaga.

Jacobs K., Watt P. (2000), « Discourses of Social Exclusion : an Analysis of Bringing Britain Together : a National Strategy for Neighborhood Renewal », *Housing, Theory and Society,* vol. 17, 1.

Jacquier C. (2005), *On Relationships between Integrated Policies for Sustainable Urban Development and Urban Governance*, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, vol. 96, 4.

Jacquot H. (2004), « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », *Cahier du GRIDAUH*, 10.

Jacquot H. (2000), « Recentralisation, décentralisation et intercommunalité », *Études foncières*, 86, printemps.

Jacquot H. (1993), *Développement social urbain et diversification de l'habitat*, AJDA, nº spécial.

Jaillet M.-C. (2005), « La mixité sociale : une chimère ? Son impact sur les politiques urbaines », *Informations sociales*, 123, mai.

Jaillet M.-C. (2004), Intervention *in* table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? », *Esprit*, 303, mars-avril.

Jaillet M.-C. (2003), « La politique de la ville en France : histoire et bilan », *Regards sur l'actualité*, 296, décembre.

Jaillet M.-C. (1999), « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? » *in* Donzelot J., Jaillet M-C (dir.), *La nouvelle question urbaine, actes du séminaire 1999-2000*, collection Recherches, 126, PUCA.

Jaillet M.-C. (1998), « À propos de la mixité », *Les Cahiers du CR-DSU*, 21, décembre.

Jargowsky P. (1998), *Poverty and Place : Ghettos, Barrios, and the American City,* Russell Sage Foundation.

Jégouzo Y. (2006), *Une loi pour le logement,* AJDA, 4, septembre.

Jégouzo Y. (2001), « Droit de la ville et droit dans la ville », *Revue française des affaires sociales*, 3, juillet-septembre.

Jégouzo Y. (1992), *La décentralisation et la ville*, AJDA, nº spécial.

Jencks C., Peterson P. E. (dir.) (1991), *The Urban Underclass*, Brookings Institution Press.

Jenger J. (1993), *Le Corbusier, l'architecture pour émouvoir*, Gallimard.

Johnston R. *et al.* (2002), « Are there Ethnic Enclaves/Ghettos in English Cities ? » *Urban Studies*, vol. 39, 4.

Jones C., Murie A. (1999), *Reviewing the Right to Buy,* Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.

Joseph M. L. *et al.* (2007), « The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development », *Urban Affairs Review*, vol. 42, 3, January.

Joseph M. L. (2006), « Is Mixed-Income Development an Antidote to Urban Poverty ? » *Housing Policy Debate*, vol. 17, 2.

Joseph M. L. *et al.* (2005), *The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development*, Working Paper, School of Social Service Administration, The University of Chicago, April.

Jouve B. *et al.* (2006), « L'empowerment : entre mythe et réalités, entre espoir et désenchantement », *Géographie, économie, société*, vol. 8, 1, janvier-mars.

Jupp B. (1999), *Living Together. Community Life on Mixed Tenure Estates,* Demos.

Käes R. (1963), *Vivre dans les grands ensembles*, Les éditions ouvrières.

Kain J. F., Persky J. J. (1969), « Alternatives to the Gilded Ghetto », *Public Interest*, Winter.

Kain J. F. (1968), *Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization*, The Quarterly Journal of Economics, 82.

Katz B. (2004), *Neighborhoods of Choice and Connection. The Evolution of American Neighborhood Policy and what it Means for the United Kingdom*, Paper prepared for the Joseph Rowntree Foundation's Centenary Event.

Kaufman J. E., Rosenbaum J. E. (1992), « The Education and Employment of Low-Income Black Youth in White Suburbs », *Educational Evaluation and Policy Analysis*, vol. 14, 3.

Kearns A., Turok I. (2003), *Sustainable Communities : Dimensions and Challenges,* Liverpool John Moores University, ESRC Cities Programme and Office of the Deputy Prime Minister.

Keating W. D. (1994), *The Suburban Racial Dilemma : Housing and Neighborhoods*, Temple University Press.

Kempen R. van, Priemus H. (2002), « Revolution in Social Housing in the Netherlands : Possible Effects of New Housing Policies », *Urban Studies*, vol. 39, 2.

Kennedy M., Leonard P. (2001), *Dealing with Neighborhod Change : a Primer on Gentrification and Policy Choices,* A Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, PolicyLink, April.

Kerner O. (dir.) (1968), *The Kerner Report*, US National Advisory Commission on Civil Disorders, Pantheon Books, New York (traduction française, *Le Rapport Noir*, 1968).

Kesteloot Mistiaen, (1998), « Des limites de la mixité sociale comme stratégie de gouvernement », *Cahiers marxistes*, 211, décembre.

Khadduri J. (2001), « Deconcentration : What Do We Mean ? What Do We Want ? » *Cityscape : A Journal of Policy Development and Research*, vol. 5, nº 2.

Kingsley T. G. *et al.* (2003), « Patterns of Section 8 : Relocation in the HOPE VI Program », *Journal of Urban Affairs*, vol. 25, 4.

Kirszbaum T. (2008a), *Rénovation urbaine. Les leçons américaines*, PUF, collection « La ville en débat ».

Kirszbaum T. (2008b), « La mixité résidentielle comme politique antidiscriminatoire : divergences et convergences franco-américaines », *in* D. Sabbagh (dir.), *Les approches anglo-saxonnes et française de la lutte contre les discriminations ethniques*, CERI, MIRE.

Kirszbaum T. (2007), *Les élus, la République et la mixité. Variations discursives et mise en débat de la norme nationale de mixité dans neuf communes franciliennes*, PUCA.

Kirszbaum T. (2006), « La mixité comme critère d'une stratégie d'intégration dans et par le logement ? » *Hommes & migrations*, 264, novembre-décembre.

Kirszbaum T. (2004a), « Intérêt commun et intérêt public : la philosophie des instruments d'intégration socio-urbaine aux États-Unis et en France », *Lien social et politiques*, 52, décembre 2004.

Kirszbaum T. (2004b), « Discours et pratiques de l'intégration des immigrés. L'exemple des Grands projets de ville », *Annales de la recherche urbaine*, 97, décembre.

Kirszbaum T. (2004c), « La discrimination positive territoriale : de l'égalité des chances à la mixité urbaine », *Pouvoirs*, 111.

Kirszbaum T. (2004d), « Discrimination positive et quartiers pauvres : le malentendu franco-américain », *Esprit*, mars.

Kirszbaum T. (2002), *Le traitement préférentiel des quartiers pauvres. Les Grands projets de ville au miroir de l'expérience américaine des Empowerment Zones*, CEDOV, FASILD, PUCA.

Kirszbaum T. (1999), « Les immigrés dans les politiques de l'habitat », *Sociétés contemporaines*, 33-34, janvier-avril.

Kirszbaum T. (1997), *Les métamorphoses de la question urbaine aux États-Unis. Une lecture des débats savants et politiques*, CEDOV, OTAN, Plan Urbain.

Kleinhans, R. J. (2004), « Social Implications of Housing Diversification in Urban Renewal : a Review of Recent Literature », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 19, 4.

Kleit R. G. (2005), « HOPE VI New Communities : Neighborhood Relationships in Mixed-Income Housing », *Environment and Planning*, vol. 37, 8.

Kleit R. G. (2001), « The Role of Neighborhood Social Networks in Scattered-site Public Housing Residents'Search for Jobs », *Housing Policy Debate*, vol. 12, 3.

Korsu E. (2004), « L'évitement scolaire par déménagement », *Ville École Intégration Enjeux*, 139.

Krauth B. (2005), « Peer Effects and Selection Effects on Smoking Among Canadian Youth », *Canadian Journal of Economics*, vol. 38, 3, August.

Kruythoff H-M (2003), « Dutch Urban Restructuring Policy in Action Against Socio-Spatial Segregation : Sense or Nonsense ? » *European Journal of Housing Policy*, vol. 3, 2.

Kubrin C. E., Squires G. D. (2005), « Priviledged Places : Race, Uneven Development and the Geography of Opportunity in Urban America », *Urban Studies*, vol. 41, 1.

Lacharme B. *et al.* (2001), *Les difficultés d'accès au logement social des familles originaires d'Afrique noire en Île-de-France,* Habitat et Interventions Sociales.

Lamb C. M. (2005), *Housing Segregation in Suburban America since 1960 : Presidential and Judicial Politics*, Cambridge University Press.

Lapeyronnie D. (2005), « Racisme, espace urbain et ghetto », *in* Boucher M. (dir.), *Discrimination et ethnicisation, combattre le racisme en Europe*, éditions de l'Aube.

Laplace L. J. (1989), « The Legality of Integration Maintenance Quotas – Fair Housing or Forced Housing? », *Brooklyn Law Review*, vol. 55, Spring.

Larkin B. P. (2007), « The Forty Year « First Step » : The Fair Housing Act As an Incomplete Tool for Suburban Integration, *Columbia Law Review*, vol. 107, 7.

Laval-Reviglio (2005), « L'objectif de mixité sociale et les discriminations familiales », *Logement et famille : des droits en question*, Dalloz.

Le Garrec S. (2006), *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, collection Recherches, 160, PUCA.

Le Goix R. (2006), « Les *Gated Communities* aux États-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? » *Hérodote*, 122, troisième trimestre.

Le Louarn P. (2003), « Les villes fermées ou l'impuissance du droit », *Études foncières*, 105, septembre-octobre.

Lee C-M. *et al.* (1999), « The Differential Impacts of Federally Assisted Housing Programs on Nearby Property Values : A Philadelphia Case Study », *Housing Policy Debate*, vol. 10, 1.

Lefebvre H. (1972), *Le droit à la ville*, Anthropos.

Lefeuvre M.-P. (2005), « Choix résidentiels contre mixité sociale ? », *Urbanisme*, 340, janvier-février.

Légé B. (1995), « Réhabilitation et désenclavement symbolique », *Annales de la recherche urbaine*, p. 68-69.

Legrand M. *et al.* (2004), *Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine : enquête sur la mise en œuvre des principes de la loi d'orientation pour la ville (LOV),* CERTU.

Lelévrier C. (2008), *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain. Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, DIV, DREIF, mars.

Lelévrier C. (2006), « Avant-propos », *in* Lelévrier C. (dir.), *Les mixités sociales. Problèmes politiques et sociaux*, 929, octobre.

Lelévrier C. (2005a), « Mixité : de l'idéal social aux incertitudes des politiques urbaines », *Urbanisme*, 340, janvier-février.

Lelévrier C. (2005b), *Rénovation urbaine, relogement et recompositions. Territoriales*, FORS Recherche sociale, 176, octobre-décembre.

Lelévrier C. (2005c), « La mixité : de la controverse à une redéfinition des politiques locales », *in* Profession Banlieue, *Mixité sociale, un concept opératoire ?,* cycle de qualification des 26 novembre et 3 décembre 2004.

Lelévrier C. (2004a), « Les politiques de lutte contre la ségrégation : mixité des quartiers ou intégration des populations ? », ADEF (collectif), *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*.

Lelévrier C. (2004b), « Que reste-t-il du projet social de la politique de la ville ? », *Esprit*, 303, mars-avril.

Lelévrier C. (2001), « La mixité sociale et les politiques urbaines », *Passages*, 109-110, mai-juin.

Lelévrier C. (2000), Regroupement d'immigrés : des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement, thèse, Paris XII.

Leloup X. (1999), *La ségrégation résidentielle. Le cas d'une commune bruxelloise*, L'Harmattan.

Lerique F. (2002), « Mixité sociale du logement : un pouvoir de sanction du préfet, controversé, censuré puis discrètement rétabli », *Études foncières*, 98.

Leroy-Ladurie E., Quilliet B. (1981), « Baroque et lumières », *in* Duby G. (dir.), *Histoire de la France urbaine*, tome 3, *La ville classique de la Renaissance aux Révolutions*, Seuil.

Leven C. L. *et al.* (1976), *Neighborhood Changed : Lessons in the Dynamics of Urban Decay*, Praeger Publishers.

Levy D. *et al.* (2006), *Keeping the Neighborhood Affordable A Handbook of Housing Strategies for Gentrifying Areas,* The Urban Institute.

Levy D. K., Kaye D. R. (2004), « How Are HOPE VI Families Faring ? Income And Employment », *Brief 4*, Metropolitan Housing and Communities Center, Urban Institute.

Lévy J-C (2006), « Mixité à la française. Une vision politique de la ville lissée », *Mouvements*, 45-48, avril-mai.

Lévy J.-P. (1984), « Ségrégation et filières d'attribution des logements sociaux locatifs », *Espaces et sociétés*, 45.

Lewis O. (1969), « The Culture of Poverty », *in* Moynihan D. P. (dir.), *On Understanding Poverty*, Perspectives from the Social Sciences, Basic Books.

Liebow E. (1967), *Tally's Corner. À Study of Negro Streetcorner Men,* Little Brown.

Linneman, P. D., Megbolugbe I. F. (1994), « Privatization and Housing Policy », *Urban Studies*, vol. 31, n° 4-5.

Logan J., Molotch H. (1987), *Urban Fortunes : The Political Economy of Place*, University of California Press.

Long D. (2000), *Key Issues for Sustainable Communities*, European Institute for Urban Affairs, Liverpool John Moores University.

Lupton R. (2005), « Social Justice and School Improvement : Improving the Quality of Schooling in the Poorest Neighborhoods », *British Educational Research Journal*, vol. 31, 5.

Lupton R. (2003), *"Neighborhood Effects" : Can We Measure Them and Does It Matter ?* Case paper, 73, Centre for Social Exclusion, London School of Economics, September.

Madoré F. (2004), *Ségrégation sociale et habitat*, presses universitaires de Rennes.

Mallach A. (2008), *Managing Neighborhood Change. À Framework for Sustainable and Equitable Revitalization*, National Housing Institute.

Mallach A. (1984), *Inclusionary Housing Programs : Policies and Practices*, New Brunswick, Center for Urban Policy Research..

Malpass P., Mullins D. (2002), « Local Authority Housing Stock Transfer in the UK : From Local Initiative to National Policy », *Journal of Housing Studies*, vol. 17, 4, July.

Malpass P. (2001-2002), « Why New Labour is Wrong about Housing », *Axis : Journal of Housing, Planning and Regeneration*, 6-7, December-January.

Mansuy M., Marpsat M. (1991), « Les quartiers des grandes villes : contrastes sociaux en milieu urbain », *Économie et Statistique*, 245.

Marcuse P. (1985), « Gentrification, Abandonment, and Displacement : Connections, Causes, and Policy Responses », *Journal of Urban and Contemporary Law*, vol. 28.

Marpsat M. (1999), *La modélisation des « effets de quartier » aux États-Unis*, Population, 2.

Martens A., Vervaeke M. (dir.) (1997), *La polarisation sociale des villes européennes*, Anthropos, Economica.

Martin G., Watkinson J. (2003), *Rebalancing Communities : Introducing Mixed Incomes Into Existing Rented Housing Estates*, Joseph Rowntree Foundation.

Masclet O. (2003), *La gauche et les cités : Enquête sur un rendez-vous manqué*, La dispute.

Massey D. S., Denton N. A. (1993), *American Apartheid : Segregation and the Making of the Underclass*, Harvard University Press (traduction La Découverte, Paris, 1995).

Maurin E. (2004), *Le Ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Seuil.

Maury Y. (2006), *Le logement social dans quatre métropoles européennes : Londres, Rome, Berlin et Barcelone : le rôle des associations,* 2001 + , 66, octobre.

Maury Y. (2001), *Les HLM : l'État providence vu d'en bas*, L'Harmattan.

May N. *et al.* (dir.), (1998), *La ville éclatée*, éditions de l'Aube.

Mayor's Housing Commission (2000), *Homes for a World City*, The report of the Mayor's Housing Commission, London.

Mc Cullock H., Robinson L. (2001), Sharing the Wealth : Resident Ownership Mechanisms, PolicyLink.

McKenzie E. (1994), *Privatopia : Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press.

McPherson M. *et al.* (2001), « Birds of a Feather : Homophily in Social Networks », *Annual Review of Sociology*, 27.

Mead L. M. (1986), *Beyond Entitlement : the Social Obligation of Citizenship*, Free Press.

Médard J.F. (1969), *Communauté locale et organisation communautaire aux États-Unis*, Armand-Colin.

Méjean P. (2003), « La politique de la ville à l'épreuve de la loi Borloo », *Études foncières*, 106, décembre.

Metcalf G. R. (1988), *Fair Housing Comes of Age*, Greenwood Press.

Meter B. Van (2004), *CDCs in Gentrifying Neighborhoods,* Shelterforce, 133, January-February.

Monk *et al.* (2006), *Delivering Affordable Housing through Section 106. Outputs and Outcomes,* Joseph Rowntree Foundation.

Moynihan D. P. (1965), *The Negro Family : the Case for National Action*, US Department of Labor, Office of Policy Planning and Research.

Mumford L. (1938), *The Culture of Cities*, Harcourt Brace Jovanovich (nouvelle éd. 1970).

Murray C. (1984), *Loosing Ground. America Social Policy. 1950-1980*, Basic Books.

Musterd S., Andersson R. (2005), « Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities », *Urban Affairs Review*, 40.

Musterd S. *et al.* (2000), « Urban Social Exclusion and Modes of Integration », *Literature Review*, URBEX Series, 1.

Musterd S. *et al.* (1999), « Towards Undivided Cities : The Potential of Economic Revitalisation and Housing Redifferentiation », *Housing Studies*, vol. 14, 5.

Musterd S. *et al.* (1998), *Multi-Ethnic Metropolis : Patterns and Policies,* Kluwer.

Myerson D. L. (2001), *Sustaining Urban Mixed-Income Communities : The Role of Community Facilities,* Paper presented at The ULI/Charles H. Shaw Annual Forum on Urban Community Issues, October, p. 18-19.

NALHFA (National Association of Local Housing Finance Agencies) (1997), *Managing Local Opposition to Affordable Housing*, NALHFA.

Newman O. (1996), *Creating Defensible Space*, HUD.

NHLP (National Housing Law Project) (2002), *False Hope. A Critical Assessment of the HOPE VI Public Housing Program.*

Nyden P. (1998), « Comment on James E. Rosenbaum, Linda K. Stroh, and Cathy A. Flynn's "Lake Parc Place : A Study of Mixed-Income Housing », *Housing Policy Debate*, vol. 9, 4.

Nyden P. (1997), « The Emergence of Stable Racially and Ethnically Diverse Urban Communities : A Case Study of Nine US Cities », *Housing Policy Debate*, vol. 8, 2.

Oberti M. (2004), *Ségrégation urbaine et scolaire dans l'Ouest parisien*, Observatoire sociologique du changement.

Oberti M. (2001), « Le "communautarisme de classe" : distance spatiale et sociale comme alternative à la mixité sociale, *Mouvements*, 15-16.

ODPM (Office of the Deputy Prime Minister) (2002), *How to choose choice.*

ONZUS (Observatoire national des zones urbaines sensibles) (2006), *Rapport annuel*.

ONZUS (2005), *Rapport annuel.*

ONZUS (2004), *Rapport annuel*.

O'Regan K. M., Quigley J. M. (2000), « Federal Policy and the Rise of Non-Profit Housing Providers », *Journal of Housing Research*, vol. 11, 2.

Orfield M. (2006), « Land Use and Housing Policies to Reduce Concentrated Poverty and Racial Segregation », *Fordham Urban Law Journal*, vol. 33, March.

Orfield M. (1997), *Metropolitics : A Regional Agenda for Community and Stability*, Brookings Institution Press.

Orr L. *et al.* (2003), *Moving to Opportunity for Fair Housing Demonstration Program : Interim Impacts Evaluation*, Abt Associates Inc., National Bureau of Economic Research, HUD, Office of Policy Development and Research.

Ostendorf W. *et al.* (2001), « Social Mix and the Neighborhood Effect : Policy Ambitions and Empirical Evidence », *Housing Studies*, 16.

Overman H. G. (2002), « Neighborhood Effects in Large and Small Neighborhoods », *Urban Studies*, vol. 39, 1.

Paquot T. (2005), « Utopie : uniformité sociale ou hétérogénéité : Thomas More, Robert Owen, Charles Fourier et André Godin revisités », *Informations sociales*, 125.

Patterson O. (1997), *The Ordeal of Integration : Progress and Resentment in America's « Racial » Crisis*, Civitas/Counterpoint.

Pavone M. F. (2005), *The Federal Hope VI Policy And The Expansion Of Opportunities In Distressed Urban Communities*, Dissertation, City University of New York.

Pawson H. *et al.* (2000), *Assessing the Impact of Tenure Diversification : The Case of Niddrie,* Scottish Homes, Edinburgh.

Payet J.-P. (1999), *Mixités et ségrégations dans l'école urbaine*, Hommes & Migrations, 1217.

Peach C. (1996), *Does Britain Have Ghettos ?* Institute of British Geographers, New Series, vol. 22, 1.

Pendall R. (2000), « Why Voucher and Certificate Users Live in Distressed Neighborhoods », *Housing Policy Debate*, vol. 11, 4.

Pendall R. (1999), « Opposition to housing : NIMBY and beyond », *Urban Affairs Review*, vol. 35, 1.

Pétonnet C. (1982), *Ethnologie des banlieues*, Galilée.

Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (2004), *Sociologie de Paris*, La découverte.

Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (1998), « Le grégarisme des grandes fortunes », *in* Pumain D., Mattei M-Français (dir.), *Données urbaines,* Anthropos, INSEE.

Pinol J.-L. (1994), « Les historiens et les phénomènes de ségrégation », *in* Brun J., Rhein C. (dir.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, L'Harmattan.

Piper V., Turbov M. (2005), *HOPE VI and Mixed-Finance Redevelopments : A Catalyst for Neighborhood Renewal*, The Brookings Institution.

Piron O. (2002), *Le renouvellement urbain. Analyse systémique*, DGUHC, PUCA.

Piron O. (2001), *Vers un indice de mixité sociale*, note du secrétariat permanent du PUCA.

Piron O. (1990), *Les grands ensembles : bientôt des quartiers comme les autres*, rapport au ministre délégué au logement.

Pitrou L. (1997), « Le parc de logements à très bas loyers », *Les ménages et leur logement : analyse des enquêtes Logement de l'INSEE*, Economica.

Plotnick R. D., Hoffman S. D. (1996), *The Effect of Neighborhood Characteristics on Young Adult Outcomes : Alternative Estimates*, Institute for Research on Poverty, Discussion Paper 1106-96, September.

Poiret C. (1996), *Familles africaines en France : ethnicisation, ségrégation et communalisation*, L'Harmattan.

Polikoff A. (2006), *Waiting for Gautreaux : A Story of Segregation, Housing, and the Black Ghetto*, Northwestern University Press.

Polikoff A. (1997), *Housing Mobility : Promise or Illusion ?* The Urban Institute.

Popkin S. J. *et al.* (2005), « Public Housing Transformation and the Hard-to-House », *Housing Policy Debate*, vol. 16, 1.

Popkin S. J. *et al.* (2004), *A Decade of HOPE VI : Research Findings and Policy Challenges*, The Urban Institute.

Popkin S. J. *et al.* (2003), « Obstacles to Desegregating Public housing : Lessons Learned from Implementing Eight Consent Decrees », *Journal of Policy Analysis and Management*, vol. 22, 2.

Popkin S. J. *et al.* (2000), « The Gautreaux Legacy : What Might Mixed-Income and Dispersal Strategies Mean for the Poorest Public Housing Tenants *?* » *Housing Policy Debate*, vol. 11, 4.

Powell J. A. (1997), « Injecting a race component into Mount Laurel-Style Litigation », *Seton Hall Law Review*, vol. 27.

Power A. (2004), *Sustainable Communities and Sustainable Development. A Review of the Sustainable Communities Plan*, ESRC, Case Report 23.

Preiser W., Varady D. (1998), « Scattered-site Public Housing and Housing Satisfaction : Implications for the New Public Housing Program », *Journal of the American Planning Association*, vol. 64, 2, Spring.

Préteceille E. (2006), « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, vol. 62, 5.

Préteceille E. (dir.) (2003), *Structures sociales des espaces résidentiels et de travail en Île-de-France en 1999 et transformations 1990-1999*, CNRS, DREIF.

Préteceille E. (2002), « Comment analyser la ségrégation sociale ? », *Études foncières*, 98.

Priemus H. (2003), « Dutch Housing Associations : Current Developments and Debates », *Housing Studies*, vol. 18, 3, May.

Priemus H., Kempen R. van (1999), « Undivided Cities in the Netherlands : Present Situation and Political Rhetoric », *Housing Studies*, vol. 14, 5.

Prime Minister's Strategy Unit, ODPM (2005), *Improving the Prospects of People Living in Areas of Multiple Deprivation in England.*

Problèmes politiques et sociaux (2006), « Les mixités sociales », 929, octobre.

Profession Banlieue (1997), *Autour du Pacte de Relance : favoriser la mixité sociale dans l'habitat*, Profession banlieue.

Profession Banlieue (2005), *Mixité sociale, un concept opératoire ?* Cycle de qualification des 26 novembre et 3 décembre 2004.

PUCA (2005), Séminaire « *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité* » *: compte rendu des échanges*, PUCA.

Putnam R. D. (2007), « E Pluribus Unum : Diversity and Community in the Twenty-first Century », *Scandinavian Political Studies*, vol. 30, 2.

Putnam R. D. (1995), « Bowling Alone : America's Declining Social Capital », *Journal of Democracy*, vol. 6, 1.

Queiroz J-M de (2003), « Discrimination et mixité. Ingénierie sociale ou art des mélanges ? » *Ville École Intégration Enjeux*, 135, décembre.

Rainwater L. (1970), *Behind the Ghetto Walls. Black Families in a Federal Slum*, Aldine.

Rasmussen D. W. (1980), « The Urban Impacts of the Section 8 Existing Housing Assistance Program », *in* Glickman N. J. (dir.), *The Urban Impacts of Federal Policies*, Johns Hopkins University Press.

Reingold D. A. (1999), « Social Networks and the Employment Problem of the Urban Poor », *Urban Studies*, vol. 36, 11, October.

Remy J., Voyé L. (1981), *Ville, ordre et violence. Formes spatiales et transactions sociales*, PUF.

Repentin T. (2005), *Les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement,* rapport d'information n° 442 (2004-2005) fait au nom de la Commission des affaires économiques du Sénat.

Rhein C. (1994), « La ségrégation et ses mesures », *in* Brun J., Rhein C. (dir.), *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, L'Harmattan.

RMO (The Netherlands Council for social development) (2005), *Unity, diversity and ties. On concentration and integration of minority groups in the Netherlands,* February.

Robinson W. S. (1950), « Ecological Correlations and the Behavior of Individuals », *American Sociological Review*, vol. 15.

Rohe W. M., Stegman M. A. (1992), « Public Housing Home-ownership Will It Work and for Whom ? » *Journal of the American Planning Association*, vol. 58, n° 2, June.

Roisman F. W. (2001), « Opening the Suburbs to Racial Integration », *Western New England Law Review*, vol. 21.

Roisman F. W. (1997), « The Role of the State, the Necessity of Race-Conscious Remedies, and Other Lessons from the Mount Laurel Study », *Seton Hall Law Review*, vol. 27, 4.

Roncayolo M., (1993), *La ville et ses territoires,* Gallimard.

Rose D., Séguin A.-M. (2007), « Les débats sur les effets de quartier : que nous apprennent les approches centrées sur les réseaux sociaux et le capital social ? » *in* Authier J-Y *et al.* (dir.), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La découverte.

Rosenbaum J. E., Luca S. de (2000), *Is Housing Mobility the Key to Welfare Reform ?* The Broking Institution.

Rosenbaum J. E., Rubinowitz L. (2000), *Crossing the Class and Color Lines : From Public Housing to White* Suburbia, University of Chicago Press.

Rosenbaum J. E. *et al.* (1998), « Lake Parc Place : A Study of Mixed-Income, Housing », *Housing Policy Debate*, vol. 9, 4.

Rosenbaum J. E. (1995), « Changing the Geography of Opportunity by Expanding Residential Choice : Lessons from the Gautreux Program », *Housing Policy Debate*, vol. 6 1.

Rudder V. de *et al.* (2000), *L'inégalité raciste. L'universalité républicaine à l'épreuve*, PUF.

Rudder V. de (1995), « La ségrégation est-elle une discrimination dans l'espace ? Éléments de réflexion sur les relations interethniques », *in* Gallissot R., Moulin B. (dir.), *Les quartiers de la ségrégation. Tiers monde ou quart monde ?* Karthala.

Rudder V. de (1991), Intervention in Garin-Ferraz G., Rudder V. de (dir.), *Loi d'orientation pour la ville*, séminaire chercheurs-décideurs, DAU, ministère de l'Équipement.

Rusk D. (1999), *Inside Game Outside Game : Winning Strategies for Saving Urban America*, Brookings Institution Press.

Sabatier B. (2006), « Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la "ville privée" », *Espaces et sociétés*, 123, janvier.

Sabbah C. (2004), « La mixité rapproche bailleurs et promoteurs », *Habitat et société*, 33, mars.

Sala-Pala V. (2006), « Le racisme institutionnel dans les attributions de logement social. Une comparaison franco-britannique », *Hommes & migrations*, 264, novembre-décembre.

Sala-Pala V. (2005), *Les catégorisations ethniques dans la politique du logement social : une comparaison France / Grande-Bretagne*, Communication à la journée d'étude « Jeunes chercheurs », *Le logement et l'habitat comme objet de recherche*, GIS Socio-économie de l'habitat, Institut d'urbanisme de Paris, Créteil, 20 mai.

Salins P. D. (1993), « Cities, Suburbs, and the Urban Crisis », *The Public Interest*, 113, Fall.

Salsich P. W. (2000), « Grassroots Consensus Building and Collaborative Planning », *Washington University Journal Of Law And Policy*, vol. 3.

Salsich P. W. (2007) « Toward a Policy of Heterogeneity : Overcoming a Long History of Socioeconomic Segregation in Housing », *Wake Forest Law Review*, vol. 42, 2.

Sarkissian W. *et al.* (1990), *Residential « Social Mix » : the debate Continues*, Australian Planner, vol. 28, 1.

Sarkissian W. (1976), « The Idea of Social Mix in Town Planning : A Historical Review », *Urban Studies*, vol. 13, 3.

Savidan P. (2005), « La justification des mixités : un problème politique ou moral ? » *Informations sociales*, 125.

Schelling T. (1978), *Micromotives and Macrobehavior*, Norton & Co.

Schelling T. (1972) « A Process of Residential Segregation : Neighborhood Tipping » *in* Pascal A. (ed.), *Racial Discrimination in Economic Life*, Lexington Books.

Schelling T. (1969), « Models of segregation », *American Economic Review*, 59.

Schill M. H. (1997), « Chicago's Mixed Income New Communities Strategy : The Future Face of Public Housing ? » *in* Vliet W. van (ed.), *Affordable Housing and Urban Redevelopment in the United States, Urban Affairs Annual Reviews*, vol. 46, Sage.

Schwartz A., Tajbakhsh K. (1997), « Mixed-Income Housing: Unanswered Questions », *Cityscape*, vol. 3, 2.

Selod H. (2004), « La mixité sociale et économique », *in* Maurel F. *et al.* (dir.), *Villes et économie*, La Documentation française.

Shroder M. (2003), « Locational Constraint, Housing Counseling, and Successful Lease-Up », *in* Feins J., Goering J. (dir.), *Choosing a Better Life ? Evaluating the Moving to Opportunity Experiment*, The Urban Institute Press.

Silver J. (2001) « Strengthening the CRA », *Shelterforce*, November-December.

Silverman E. *et al.* (2005), *A Good Place for Children ? Attracting and Retaining Families in Inner Urban Mixed Income Communities*, Joseph Rowntree Foundation.

Simon P. (1995), « Les immigrés et le logement : une singularité qui s'atténue », *Données sociales*, INSEE.

Simon P. (2003), « Le logement social en France et la gestion des populations à risque », *Hommes & migrations*, 1246.

Simon P. (2001), « Exemples d'ailleurs », *in* IAURIF, *Mixité sociale et ségrégation : les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques*, Actes de la table ronde du 12 décembre 2000.

Simon P. (1998), « La discrimination. Contexte institutionnel et perception par les immigrés : le racisme à l'œuvre », *Hommes & migrations*.

Simon P. (1997), « L'intégration et le ghetto », *in* Malet E., Simon P. (dir.), *Les territoires de l'intégration*, Passages.

Simon P. (1995), « La politique de la ville contre la ségrégation », *Annales de la recherche urbaine*, 68-69, septembre-décembre.

Sintomer Y. (2001), « Mixité sociale et lutte pour l'égalité », *Mouvements*, 15-16, mai-juin-juillet-août.

Smith A. (2002), *Mixed-Income Housing Developments : Promise and Reality*, Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Neighborhood Reinvestment Corporation, October.

Smith N. (1996), *The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist City*, Routledge.

Smith N., Williams P. (dir.) (1986), *Gentrification of the city*, Allen and Unwin.

Smith R. E. (2002a), *Housing Choice for Hope VI Relocatees*, Urban Institute, HUD.

Social Exclusion Unit (2001), *A New Commitment to Neighborhood Renewal : National Strategy Action Plan*, Cabinet Office.

Sociétés contemporaines (2006), *Gentrification : discours et politiques,* 63, juillet-septembre.

SOS Racisme (2002), *Bilan et perspectives des politiques publiques de lutte contre les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement,* Travaux de recherche pour l'élaboration d'un dépliant d'information du Secrétariat d'État au Logement à l'attention des locataires et demandeurs de logement, mars.

SOS Racisme (2003), *Rapport annuel.*

Spaid E. (2006), *Mixed Income Defined : An Examination of Income Diverse Neighborhoods and What Keeps them Stable*, Center for Community Innovation, Spring.

Stébé J.-M. (1998), *Le logement social en France,* Que sais-je, PUF.

Subra P. (2006), « Heurs et malheurs d'une loi antiségrégation : les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) », *Hérodote*, 122, septembre.

Sueur J.-P. (1998), *Demain la ville*, La Documentation française.

Sunstein C. R. (1986), « Legal Interference with Private Preferences », *University of Chicago Law Review*, vol. 53, 4, Autumn.

Tabard N. (1993), « Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire », *Économie et statistique*, 270.

Taboada-Leonetti I. *et al.* (1990), *Immigrés et Français. Stratégies d'insertion, représentations et attitudes*, URMIS, ministère de l'Équipement.

Talen E. (1999), « Sense of Community and Neighborhood Form : An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism », *Urban Studies*, vol. 36, 8.

Tanter A., Toubon J.-C. (1999), « Mixité sociale et politiques de peuplement », *Sociétés contemporaines*, 33-34, avril.

Tanter A., Toubon J-C (1995), « Vingt ans de politique française du logement social », *Regards sur l'actualité*, 214.

Tanter A., Toubon J-C (1983), *Stratégies de transformation sociale des secteurs. dévalorisés. L'utilisation locale de la procédure HVS,* IAURIF, décembre.

Taub R. P. *et al.* (1984), *Paths of Neighborhood Change*, University of Chicago Press.

Tein M. R. (1992), « The Devaluation of Nonwhite Community in Remedies for Subsidized Housing Discrimination », University of Pennsylvania Law Review, Vol. 140, 4. April.

Tevanian P., Tissot S. (2003), « La "mixité" contre le choix », *Prochoix*, 25, été.

Thernstrom S., Thernstrom A. (1997), *America in Black and White : One Nation Indivisible*, Simon and Schuster.

Thiss J-F *et al.* (2004), « Ségrégation urbaine et intégration sociale urbaine, logement et marchés du travail », *in* Fitoussi J-P *et al.,* (dir.), *Rapport du Conseil d'analyse économique*, La Documentation française.

Tiebout C. (1956), « A Pure Theory of Local Expenditures », *Journal of Political Economy*, vol. 64, 5.

Tigges L. *et al.* (1998), « Social Isolation of the Urban Poor : Race, Class, and Neighborhood Effects on Social Resources », *The Sociological Quarterly*, vol. 39.

Tissot S. (2007*), L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Seuil.

Tissot S. (2006), *Logement social : une discrimination en douce,* Plein droit, mars.

Tissot S. (2005), *Une « discrimination informelle » ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM*, Actes de la recherche en sciences sociales, 159, septembre.

Tissot S. (2004), « Identifier ou décrire les quartiers sensibles ? » *Genèses*, 54, mars.

Topalov C. (1991), Intervention *in* Garin-Ferraz G., Rudder V. de (dir.), *Loi d'orientation pour la ville*, séminaire chercheurs-décideurs, DAU, ministère de l'Équipement.

Toubon J-C (1998), « L'attribution des logements sociaux »*, Migrations et Société*, vol. 10, 60.

Toubon J-C (1992), « Du droit au logement à la recherche de la diversité », *Hommes & migrations*, 151-152, février-mars.

Touraine A. (1991), « Face à l'exclusion »*, in* collectif, *Citoyenneté et urbanité*, *Esprit*.

Tunstall R. (2003), « Mixed Tenure' Policy in the UK : Privatisation, Pluralism or Euphemism ? », *Housing Theory and Society*, vol. 20, 3.

Tunstall R. (2002), *The Promotion of "Mixed Tenure", in Search of the evidence base*, Working paper, LSE, Department of Social Policy.

Turner M. A. *et al.* (2002), *All Other Things Being Equal : A Paired Testing Study of Mortgage Lending Institutions*, The Urban Institute.

Turner M. A. (1998), « Moving Out of Poverty : Expanding Mobility and Choice through Tenant-Based Housing Assistance », *Housing Policy Debate*, vol. 9, 2.

Uitermark J. (2003), « "Social Mixing" and the Management of Disadvantaged Neighborhoods : The Dutch Policy of Urban Restructuring Revisited », *Urban Studies*, vol. 40, 3, March.

Urbanisme (2005), « Mixité », 340, janvier-février.

Vamplew C., Wood M. (1999), *Neighborhood Images in Teesside : Regeneration or Decline*, York Publishing Service.

Varady D. P. *et al.* (1999), « Helping Families Move : Relocation Counselling for Housing-Voucher Recipients », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 14, 1, March.

Veltz P. (1996), *Mondialisation, villes et territoires : l'économie d'archipel*, PUF.

Venkatesh S. A. (2002), *American Project : The Rise and Fall of a Modern Ghetto*.

Verba S. *et al.* (1995), *Voice and Equality : Civic Voluntarism in American Politics*, Harvard University Press.

Vernarelli M. J. (1986), « Where Should HUD Locate Assisted Housing ? The Evolution of Fair Housing Policy. In Housing Desegregation and Federal Policy », *in* Goering J. M. (ed.), *Housing Desegregation and Federal Policy*, University of North Carolina Press.

Vidal A. C. (1992), *Rebuilding Communities : A National Study of Urban Community Development Corporations,* New School for Social Research.

Vieillard-Baron H. (2005), « Logement social et mixité en Europe », *Profession Banlieue, Mixité sociale, un concept opératoire ?* Cycle de qualification des 26 novembre et 3 décembre 2004.

Vieillard-Baron H. (2002), « Logement social et discrimination en France », *in* collectif, *Le racisme au quotidien*, éditions Images.

Vieillard-Baron H. (1998), « Les attributions de logements sociaux », *in* Haumont N., Lévy J.-P. (dir.), *La Ville éclatée, quartiers et peuplement*, L'Harmattan.

Vieillard-Baron H. (1994), *Ghetto impossible ?* Éditions de l'Aube.

Viet V. (1999), « La politique du logement des immigrés », *Vingtième siècle*, 64, octobre-décembre.

Villechaise-Dupont A. *et al.* (2005), « Le renouvellement urbain dans les quartiers défavorisés : enjeux, réussite et limites », *Habitat et Société*, 40, décembre.

Wacquant. L. (1992), « Pour en finir avec le mythe des "cités-ghettos" : les différentes entre la France et les Etats-Unis », *Annales de la recherche urbaine*, 52.

Wallace M. (2001), « A New Approach to Neighborhood Renewal in England », *Urban Studies*, vol. 3, 12.

Warin P. (1996), « Les relations de service comme régulations », *Revue française de sociologie*, vol. XXXIV.

Weil P. (1991), *La France et ses étrangers : l'aventure d'une politique de l'immigration de 1938 à nos jours*, Gallimard.

Wexler H. J. (2000), *HOPE VI : Market Means/Public Ends*, Yale School of Management, Working Paper, nº 1.

Whyte W. F. (1943), *Street Corner Gang*, University of Chicago Press.

Willmott P., Young M. (1957), *Family and Kinship in East London,* Penguin Books (traduction française, *Le Village dans la ville*, centre Georges-Pompidou, 1983).

Wilson W. J. (1996), *When Work Disappears. The World of the New Urban Poor,* Alfred A. Knopf.

Wilson W. J. (1987), *The Truly Disadvantaged : the Inner City, the Underclass and Public Policy*, University of Chicago Press (traduction française, *Les oubliés de l'Amérique*, Desclée de Brouwer, 1994).

Wissmann A. (2006), *Social-mix Policy Approaches to Urban Segregation in Europe and the United States,* Interdisciplinary Term Paper International Doctoral Studies Programme, Center for Development Research, Universität Bonn, November.

Wood M. (2002), *A Balancing Act ? Tenure Diversification in Australia and Britain,* Paper presented at the Housing Studies Association Conference, Spring.

Zalio (1999), *Grandes familles de Marseille au XXe siècle*, Belin.

Zanten A. van (2001), *L'école de la périphérie. Scolarité et ségrégation en banlieue*, PUF.

Zielenbach S. (2002), *The Economic Impacts of HOPE VI on Neighborhoods,* Housing Research Foundation.

Zitouni F. (2006), « L'attribution des logements locatifs à la croisée des politiques sociales et territoriales », *Revue de droit sanitaire et social*, 3, mai-juin.

Zitouni F. (2003), *Comment mesurer la mixité dans les politiques urbaines des collectivités ?* AJDA, 13, octobre.

Zittoun P. (2001), *La politique du logement (1981-1995). Transformations d'une politique controversée,* L'Harmattan.

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos 5

Présentation 7

PARTIE 1

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DANS DE NOMBREUX PAYS, DES PRATIQUES DIVERSIFIÉES 9

CHAPITRE 1

Une référence devenue omniprésente dans les politiques de la ville et du logement en France 11

Des lois pour disperser 12

L'impératif catégorique des démolitions 14

CHAPITRE 2

Rarement un objectif en soi dans les autres pays... sauf aux États-Unis et aux Pays-Bas 17

Mixité exogène et endogène 19

La combinaison des logiques *place* et *people* dans la rénovation des quartiers 21

CHAPITRE 3

La mixité contrainte à toutes les échelles : une spécificité française 25

Du renouvellement urbain à la rénovation urbaine : le débat droite-gauche 26

L'approche métropolitaine : peu de concrétisations aux États-Unis et au Royaume-Uni 28

CHAPITRE 4

La rénovation du logement social : des systèmes d'acteurs en mutation 31

Privatisation et « résidualisation » du parc social 32

Les associations entre *empowerment* et sous-traitance 33

PARTIE 2
LES JUSTIFICATIONS DE LA MIXITÉ SOCIALE SOUS LE REGARD CRITIQUE DES SCIENCES SOCIALES 37

CHAPITRE 1
Un flou conceptuel 39
Des tentatives de définition peu probantes 39
L'antithèse absolue d'une ségrégation... relative 41
Le vocabulaire proliférant du « ghetto » 43

CHAPITRE 2
Le rêve d'une ville d'ordre 45
La tentation de l'ingénierie sociale 46
Derrière la mixité sociale, l'enjeu ethnique 48
Une exception française ? 49

CHAPITRE 3
Une pensée magique 51
Effets de quartier et nouvelle pauvreté urbaine 51
Capital social et influence des pairs 53
L'effet du territoire : des résultats fragiles 54

CHAPITRE 4
La ségrégation est-elle une discrimination ? 59
La ségrégation comme choix rationnel 60
Une préférence pour l'entre-soi ? 61
Ségrégation spatiale et discriminations institutionnelles 63

PARTIE 3
L'ÉVALUATION DES POLITIQUES DE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE : INCOHÉRENCE, IMPACT ALÉATOIRE, EFFETS PERVERS 67

CHAPITRE 1
Le rééquilibrage territorial des logements : un levier de diversité peu adapté 69
Quand logement social ne rime pas avec mixité sociale : les déconvenues de la loi SRU 69
La rénovation urbaine fait cavalier seul 72
Des résultats convergents en Amérique du Nord 73

Accommoder la gentrification 76

CHAPITRE 2
Un impact limité sur les individus 79
Des interactions sociales très limitées 80
Les bénéfices de la rénovation des quartiers profitent peu aux habitants initiaux 81
Les effets sociaux du déménagement : des résultats non extrapolables 84
En France, la mesure des écarts territoriaux tient lieu d'évaluation 86

CHAPITRE 3
Mixité sociale et droit au logement : une tension porteuse de discriminations 91
L'hypothèse de discriminations systémiques 91
Des conditions de logement aggravées pour les « immigrés » 95
Mixité sociale et droit au logement ne s'opposent pas nécessairement à l'échelle des agglomérations 97
Les solutions néerlandaise et britannique 100

Conclusion
L'agenda des politiques publiques en question 103

Références bibliographiques 107