



**HAL**  
open science

## Les villes-centres, territoires d'exclusion ou de “ gentrification ” ?

Gérard-François Dumont, Laurent Chalard

► **To cite this version:**

Gérard-François Dumont, Laurent Chalard. Les villes-centres, territoires d'exclusion ou de “ gentrification ” ?. Population et avenir, 2010, 700, pp.04-07, 24. 10.3917/popav.700.0004 . halshs-01435703

**HAL Id: halshs-01435703**

**<https://shs.hal.science/halshs-01435703>**

Submitted on 17 Jan 2017

**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.

La géographie sociale des villes-centres distingue deux types bien différenciés. Selon le premier, souvent constaté dans des villes nord-américaines, l'exclusion la plus intense se trouve en ville-centre. Pour le second, dénommé le « modèle européen », l'exclusion est concentrée en périphérie et les villes-centres se caractérisent par leur aspect « bourgeois ». Ce second modèle se serait même accentué ces dernières décennies en raison d'un processus appelé la « gentrification » : ce terme, issu de la langue anglaise, désigne la réoccupation de quartiers centraux de villes par des catégories socioprofessionnelles relativement aisées après la réhabilitation urbaine d'un quartier souvent doté d'un cachet historique ou une rénovation urbaine. Pour analyser la géographie de l'exclusion dans les six grandes métropoles régionales françaises<sup>1</sup>, soit Bordeaux, Lille, Lyon, Nice, Marseille et Toulouse<sup>2</sup>, nous avons élaboré un nouvel indicateur<sup>3</sup>.

DOSSIER

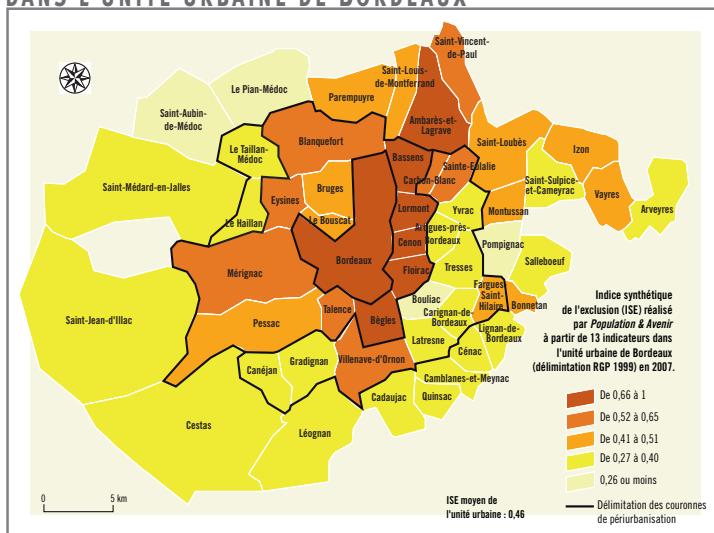
# Les villes-centres

## Territoires d'exclusion ou de "gentrification" ?

par Gérard-François DUMONT et Laurent CHALARD\*

\* Université de Paris-Sorbonne, Laboratoire ENEC.

### 1. LA GÉOGRAPHIE DE L'EXCLUSION DANS L'UNITÉ URBAINE DE BORDEAUX



Cet indicateur, que nous avons désigné indice synthétique d'exclusion, permet de dresser une cartographie de l'exclusion dans les métropoles étudiées. Révèle-t-il une plus grande intensité de l'exclusion en ville-centre ou en périphérie ? Existe-t-il une géographie différente de l'exclusion selon les unités urbaines ?

### L'exclusion plutôt dans la ville-centre qu'en périphérie ?

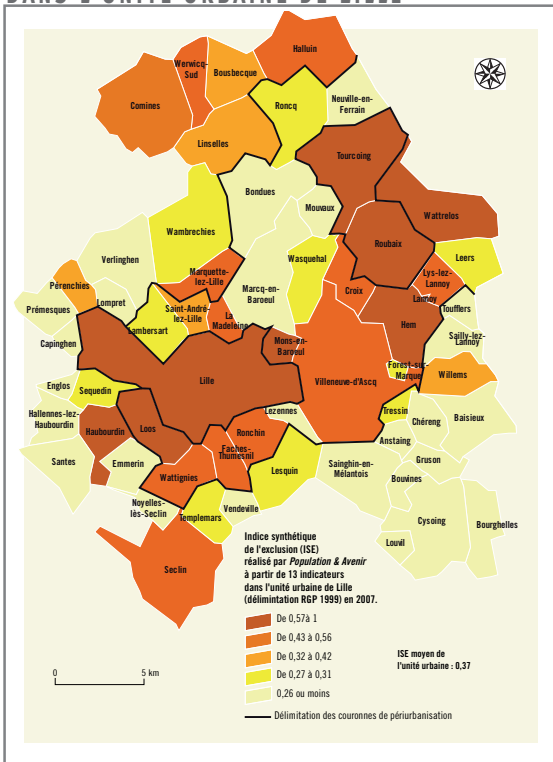
Examinons successivement les résultats dans les six grandes métropoles régionales. Dans l'unité urbaine de Bordeaux, la commune-centre compte un indice d'exclusion nettement supérieur à celui de la moyenne de l'unité urbaine. Ce niveau élevé peut notamment s'expliquer par les effets de la désindustrialisation ou parce que certains quartiers sont des lieux de première installation d'immigrés dans l'unité urbaine. Outre la commune-centre, l'exclusion prédomine dans six autres communes de l'unité urbaine, dont cinq limitrophes de la commune-centre et une en couronne périphérique.

# Les villes-centres, territoires d'exclusion ou de gentrification ?

Dans l'unité urbaine de **Lille** qui, exception, compte trois communes-centres, ces dernières se distinguent par un indice d'exclusion élevé à Lille, plus encore à Tourcoing, et le maximum des 62 communes de l'unité urbaine à Roubaix. Ces trois communes-centres ont donc un indice d'exclusion très sensiblement supérieur à la moyenne de

l'unité urbaine. Elles ont particulièrement souffert de la désindustrialisation, car elles concentraient les principaux établissements textiles, anciens fleurons de l'économie nordiste. Leur niveau d'exclusion est renforcé par la proportion des immigrants, dont les résultats, en matière de chômage par exemple, sont en moyenne moins favorables<sup>4</sup>.

## 2. LA GÉOGRAPHIE DE L'EXCLUSION DANS L'UNITÉ URBAINE DE LILLE



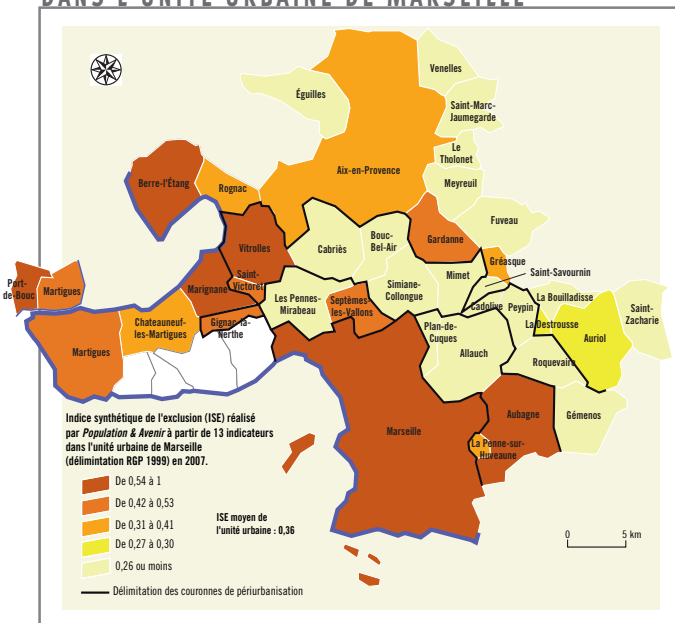
Dans l'unité urbaine de **Lyon**<sup>5</sup>, la commune-centre compte un indice d'exclusion supérieur à la moyenne des 102 communes de l'unité urbaine. Mais elle présente une situation d'exclusion moindre que certaines de ses banlieues proches, notamment parce qu'elle bénéficie partiellement d'un processus de « gentrification », faisant suite à la réhabilitation de quartiers anciennement à dominante industrielle.

Dans l'unité urbaine de **Marseille**, la commune-centre compte un indice d'exclusion élevé, le deuxième le plus élevé des 38 communes de l'unité urbaine, et plus du double de la moyenne. Ce résultat est conforme avec un tissu économique qui poursuit une reconversion presque totale, et avec un peuplement comptant un pourcentage élevé d'immigrants dont le taux de chômage illustre combien leur exclusion est importante.

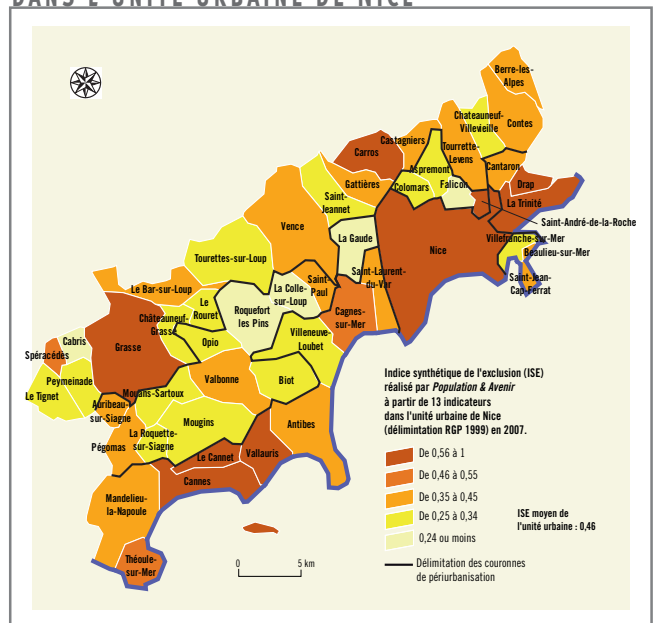
Dans l'unité urbaine de **Nice**, la commune-centre se caractérise par l'indice d'exclusion le plus élevé des 50 communes de l'unité urbaine et double de l'ISE moyen. La commune-centre compte une importante économie touristique qui s'accompagne, par nature, de nombreux emplois à basse qualification ou saisonniers ; en outre, elle compte des pourcentages significatifs de logements sociaux et d'immigrants, sans oublier des personnes marginalisées.

Dans l'unité urbaine de **Toulouse**<sup>6</sup>, la géographie de l'exclusion souligne la place de la commune-centre avec l'indice le plus élevé des 72 communes de son unité urbaine. Ce niveau élevé peut s'expliquer notamment par la concentration des logements sociaux et le fait que certains de ses quartiers sont des lieux de première installation d'immigrants dans l'unité urbaine.

## 3. LA GÉOGRAPHIE DE L'EXCLUSION DANS L'UNITÉ URBAINE DE MARSEILLE



## 4. LA GÉOGRAPHIE DE L'EXCLUSION DANS L'UNITÉ URBAINE DE NICE



DOSSIER

Document téléchargé depuis www.cairn.info - Biblio SHS - - 193.54.110.56 - 13/11/2016 10:24 - Association Population & Avenir

## Les différences géographiques de l'exclusion selon les métropoles

Les communes-centres résultent chacune d'une histoire et d'une géographie urbaines, économiques et migratoires différentes. Elles se classent presque toutes dans la catégorie d'exclusion élevée de leurs unités urbaines respectives. Leur indice d'exclusion est même parfois particulièrement élevé comme à Roubaix, avec le niveau maximal possible, à Nice et Toulouse, avec l'indice d'exclusion le plus élevé de leur unité urbaine respective, ou à Marseille, en deuxième position. La principale exception est la commune-centre de Lyon, avec un indice d'exclusion moindre que de nombreuses autres communes, et à un niveau guère plus élevé que la moyenne. Quant à la commune-centre de Bordeaux, bien que faisant partie de la catégorie des communes de son unité urbaine à l'indice d'exclusion élevé, elle compte un indice moindre que certaines des communes de sa banlieue limitrophe, et un écart limité par rapport à la moyenne de son unité urbaine.

Cette situation particulière des deux communes-centres de Lyon et de Bordeaux dans leurs unités urbaines respectives peut s'expliquer par leur superficie restreinte, qui y a limité la construction de grands ensembles de logements sociaux. Toutefois, ce ne peut être le seul facteur explicatif, puisque la superficie de la commune-centre de Lille est nettement moindre. À Lyon, l'aménagement du centre n'a jamais été fortement délaissé, même dans les années 1950 et 1960 où dominait l'idéologie urbaine fonctionnelle de la Charte d'Athènes. Et les efforts de réhabilitation ont notamment porté sur des quartiers anciennement industriels ou à l'urbanisme dégradé, comme La Croix-Rousse ou Vaise.

À Bordeaux, l'urbanisme de barres et de tours a engendré des conséquences négatives, illustrées par des politiques de rénovation, alors que des opérations de réhabilitation eussent sans doute été préférables, comme dans le quartier Mériadeck. Toutefois, par la suite, la concrétisation de politiques tardives de réhabilitation, parallèlement aux

aménagement accompagnant l'installation du tramway, ont favorisé une certaine « gentrification ». Habiter dans la commune-centre est redevenu apprécié par une partie des catégories socio-professionnelles supérieures.

Dans les six grandes métropoles régionales françaises, l'exclusion touche donc souvent plus fortement les villes-centres que leurs périphéries, même si se distinguent des écarts à la moyenne différents selon les unités urbaines, maximum à Roubaix, moindre à Bordeaux et Lyon. Ce constat conduit à une remise en cause du modèle traditionnel d'organisation socio-spatiale de l'exclusion dans les grandes métropoles françaises. Rappelons les caractéristiques de ces deux modèles généralement proposés par la géographie sociale. Le premier modèle, celui de la ville européenne, correspond à un schéma d'augmentation de l'exclusion en fonction de l'éloignement du centre. En revanche, le second modèle, celui de la ville nord-américaine, correspond à un schéma opposé de diminution de l'importance de l'exclusion en fonction de l'éloignement au centre.

## Le modèle européen

Le modèle européen subdivise la ville en trois ensembles en fonction du niveau social : la commune-centre, la proche banlieue et la banlieue lointaine.

► La **commune-centre** est le cœur de l'unité urbaine, dont elle constitue le principal pôle de centralité, à la densité maximale. Ville historique à forte identité, elle concentre les administrations, les sièges des entreprises, les activités tertiaires, les symboles historiques, les sites touristiques et culturels... Sa population comprend une proportion importante de catégories socio-professionnelles supérieures, qui y apprécient ses nombreuses aménités, d'autant que des politiques actives de réhabilitation des anciens quartiers historiques engendrent un phénomène de gentrification. *A contrario*, l'importance de l'exclusion s'y trouve limitée.

## GRILLE 1. ANALYSE DE L'INDICE SYNTHÉTIQUE D'EXCLUSION (ISE) DANS LES COMMUNES-CENTRES DES 6 GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES FRANÇAISES

Commune-centre	ISE élevé	ISE moyennement élevé	Classement	Différence entre l'ISE de la commune-centre et l'ISE moyen de l'unité urbaine
<b>Bordeaux</b>	●		6 <sup>e</sup> ISE le plus élevé des 51 communes de son unité urbaine	0,22
<b>Lille (3 communes-centres)</b>				
- Lille	●		5 <sup>e</sup> ISE le plus élevé des 62 communes de son unité urbaine	0,32
- Roubaix	●		ISE le plus élevé des 62 communes de son unité urbaine	0,63
- Tourcoing	●		2 <sup>e</sup> ISE le plus élevé des 62 communes de son unité urbaine	0,49
<b>Lyon</b>		●	24 <sup>e</sup> ISE le plus élevé des 102 communes de son unité urbaine	0,10
<b>Marseille</b>	●		2 <sup>e</sup> ISE le plus élevé des 38 communes de son unité urbaine	0,38
<b>Nice</b>	●		ISE le plus élevé des 50 communes de son unité urbaine	0,38
<b>Toulouse</b>	●		ISE le plus élevé des 72 communes de son unité urbaine	0,43

## Les villes-centres, territoires d'exclusion ou de gentrification ?



Nice, rue de la Préfecture. © Srinkom.

► Toujours selon le modèle européen, la **proche banlieue**, d'urbanisation relativement ancienne (première moitié du XX<sup>e</sup> siècle), en continuité de la commune-centre et polarisée par elle, se caractérise souvent par l'hétérogénéité de son habitat, avec un assemblage d'habitat collectif, de lotissements et d'anciennes zones industrielles en reconversion. Son profil social se trouve plus équilibré que celui de la commune-centre, à l'exception de quelques communes résidentielles appréciées par les catégories socio-professionnelles supérieures. L'exclusion y est supérieure à celle de la commune-centre, mais modérée.

► Enfin, au-delà de la périurbanisation limitrophe, la **banlieue lointaine**, d'urbanisation plus récente, se caractérise par une part importante de grands ensembles, ayant connu un développement maximum pendant les Trente Glorieuses. Relativement enclavée, car mal reliée par les réseaux de transports au cœur de l'unité urbaine, elle concentre les populations paupérisées, avec parfois même un phénomène de ghetto.

### Le modèle nord-américain

Le modèle nord-américain est inverse. Certes, la ville nord-américaine s'articule également en trois secteurs géographiques, mais aux caractéristiques différentes de la ville européenne : la commune-centre (ou *inner city*), les *suburbs* de première couronne et les *suburbs* de seconde couronne (*edge cities*).

► La commune-centre se compose du *Downtown* – ou *CBD* (*Central Business District*) –, quartier des affaires en général dominé par des gratte-ciels, qui abrite sièges sociaux, administrations publiques et institutions culturelles (musées...). Ce *Downtown* s'est constitué essentiellement dans les années 1950-1970. Il est entouré de **quartiers cen-**

**traux défavorisés**, *inner cities*, à l'habitat ancien dégradé déserté par les classes moyennes et aisées, et où se concentrent les exclus de la ville. La commune-centre décline démographiquement et a perdu ses emplois manufacturiers. Les minorités ethniques y sont souvent majoritaires. Autour de la commune-centre se sont développés sur des dizaines de kilomètres les *suburbs*, espaces résidentiels quasi exclusivement pavillonnaires, où se concentrent les classes moyennes, divisés en deux couronnes.

► Les *suburbs* de **première couronne** en continuité de la commune-centre, urbanisés le plus anciennement, se caractérisent par une population hétérogène, avec à la fois des catégories moyennes et des catégories sociales pauvres.

► Enfin, les *suburbs* de **seconde couronne** sont les lieux de résidence des catégories socioprofessionnelles supérieures. Ils ne sont pas seulement des espaces résidentiels, mais ont aussi des activités économiques. En conséquence, les exclus sont peu nombreux dans cette seconde couronne.

### Le modèle nord-américain prédominant dans les grandes métropoles régionales françaises

En comparant la cartographie de l'exclusion dans les six grandes métropoles régionales françaises avec les deux modèles de géographie sociale, le modèle européen ou parisien se trouve infirmé. En effet, quatre unités urbaines des six métropoles étudiées suivent clairement le schéma centripète nord-américain, puisque les communes-centres y comptent un indice d'exclusion élevée. Plusieurs d'entre elles comptent même l'indice d'exclusion le plus élevé (Roubaix, Nice et Toulouse) de toutes les communes de leur unité urbaine ou presque (Marseille en deuxième position derrière Port-de-Bouc).

En revanche, deux unités urbaines suivent un schéma nord-américain atténué. Il s'agit de Bordeaux, dont nous avons vu que l'indice d'exclusion de sa commune-centre, certes dans la catégorie élevée, compte toutefois un écart faible par rapport à la moyenne de l'indice d'exclusion de l'unité urbaine. Le caractère atténué du modèle nord-américain est plus net à Lyon dont la commune-centre a un indice d'exclusion moindre que 23 communes.

En dépit de ces différences, la prédominance du modèle nord-américain dans la géographie de l'exclusion des six grandes métropoles régionales françaises appelle une analyse de leurs facteurs explicatifs, aux intensités et combinaisons diversifiées selon les territoires.

### Les facteurs explicatifs d'une géographie centripète de l'exclusion

Le premier facteur tient aux effets de **l'évolution des activités industrielles**. Pendant la période justement appelée ère industrielle, les établissements industriels, qui employaient une main-d'œuvre relativement abondante, étaient concentrés dans les communes-centres. Puis ils ont connu une double évolution géographique et économique. Géographiquement, du fait de la déconcentration urbaine commencée durant les Trente Glorieuses, les industries se sont redéployées vers la périphérie qui offre du foncier moins cher et des facilités de communication, y entraînant leurs salariés. Économiquement, les progrès de productivité,

### Un nouvel indicateur pour établir la géographie de l'exclusion : l'indice synthétique d'exclusion

L'étude de la « La géographie de l'exclusion urbaine dans les grandes métropoles régionales françaises » s'est accompagnée de la création d'un nouvel indicateur : l'indice synthétique d'exclusion. Ce dernier repose sur une combinaison de 13 indicateurs issus de différents organismes statistiques. Six indicateurs sont extraits des résultats des enquêtes de recensement de l'Insee. Trois proviennent de la Direction Générale des Impôts. Un indicateur est produit par la Banque de France. Enfin, trois indicateurs utilisent les données des Caisses d'allocations familiales (CAF).

La combinaison des résultats communaux des treize indicateurs permet de construire un indice synthétique d'exclusion qui s'échelonne de 0 à 1. Les communes s'approchant de 1 ont un plus fort phénomène d'exclusion et vice-versa.

les stratégies d'externalisation, et parfois, les pertes de compétitivité, ont fait diminuer l'emploi industriel. En conséquence, des actifs travaillant dans l'industrie ont subi, directement ou indirectement à travers les difficultés d'emploi de leurs enfants, un phénomène d'exclusion engendrant un taux souvent élevé de chômage.

Un deuxième facteur concerne la **géographie des immigrants**<sup>7</sup>. Certes, ces derniers sont fort diversifiés<sup>8</sup> entre ce qui relève des migrations entrepreneuriales ou de migrations de pauvreté. Toutefois, les données disponibles, comme le taux de chômage, indiquent une situation moyenne d'exclusion des immigrants supérieure à celle de la moyenne de la population. Or ces populations comptent notamment des jeunes hommes ou des jeunes femmes seules. Ces individus privilégient souvent, lors de la première arrivée en France, des territoires où ils bénéficient de réseaux existants, d'un certain anonymat, d'un habitat de petite surface peu cher et de commerces ethniques, aménités qu'offre plus particulièrement la commune-centre des grandes métropoles régionales.

### Lexique

**Commune-centre** : commune au centre d'une unité urbaine ; son nom désigne généralement l'unité urbaine et elle est presque toujours la plus peuplée et la plus dense de cette unité.

**Exclusion** : marginalisation sociale d'une partie de la population d'un territoire, avec des aspects multiformes (en particulier au plan du logement) et non seulement économiques (l'absence d'emplois).

**Gentrification** : terme issu de la langue anglaise désignant la réoccupation de quartiers centraux de villes par des catégories socioprofessionnelles relativement aisées après la réhabilitation urbaine d'un quartier souvent doté d'un cachet historique ou une rénovation urbaine.

**Unité urbaine ou agglomération morphologique** : commune ou ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

La **géographie des étudiants** livre un troisième facteur explicatif. En effet, une partie de cette population vit très difficilement et le statut d'étudiant est souvent utilisé comme un statut social (la bourse constituant une sorte de « RMI jeune »), faute de trouver un emploi. Ce phénomène que les autorités ne reconnaissent guère est assez important, d'autant que les conditions d'entrée et de suivi universitaire sont lâches. Comme les communes-centres abritent en général nombre de sites universitaires et des logements de petite surface souhaités par les étudiants, ces derniers s'y trouvent surreprésentés.

Quatrième facteur, les communes-centres, du fait de l'ancienneté de leur bâti, conservent toujours les plus forts pourcentages d'**habitat insalubre**, type d'habitat où se concentrent les populations les plus pauvres, même si le phénomène de l'insalubrité s'est réduit par rapport aux années 1970.

Un cinquième facteur explicatif concerne le **profil social des grands ensembles**. Ces derniers représentent un pourcentage des résidences principales, qui varie selon les communes-centres, par exemple plus élevé à Toulouse qu'à Bordeaux. Leur profil social est souvent plus défavorable que dans certains grands ensembles de la périphérie.

Ensuite, un dernier facteur explicatif, souvent négligé, est la concentration de **populations marginalisées** en ville-centre. Ces populations, comme les SDF<sup>9</sup> et autres personnes en grande difficulté, considèrent que la vie en ville-centre est moins difficile, car susceptible d'apporter chaque jour le minimum permettant de survivre jusqu'au jour suivant.

Le cumul de tous ces facteurs permet de comprendre pourquoi la géographie de l'exclusion dans les grandes métropoles régionales françaises infirme le modèle européen et correspond au contraire au modèle nord-américain. Ces grandes métropoles régionales françaises suivent plutôt, de façon systématique à Toulouse, Marseille, Nice et Lille, ou atténuée, à Bordeaux et Lyon, le modèle nord-américain de concentration de l'exclusion au centre, que le modèle européen selon lequel l'exclusion prédomine dans les banlieues. En conséquence, le soi-disant « modèle parisien » de concentration des exclus à la périphérie, par ailleurs même partiellement contestable pour Paris, ne peut en aucun cas être appliqué aux autres grandes métropoles françaises. Même si des phénomènes de gentrification existent, il faut écarter le poncif fréquent selon lequel les communes-centres des grandes villes françaises seraient les territoires les plus prisés par les catégories socioprofessionnelles supérieures, y limitant en conséquence l'intensité de l'exclusion. ●

1. À l'échelle géographique des communes appartenant à leur unité urbaine (selon la délimitation du dernier recensement exhaustif).

2. Dans le cadre d'une étude intitulée « La géographie de l'exclusion urbaine dans les grandes métropoles régionales françaises », réalisée par Population & Avenir avec le concours de la Caisse nationale d'allocations familiales, de la Délégation interministérielle à la ville, devenue Secrétariat général du Comité interministériel des villes, de la MAIF et de Pôle Emploi. Cette étude n'aurait pas non plus été possible sans les institutions qui, après un délai d'examen des demandes de Population & Avenir, ont bien voulu livrer les données indispensables, tout particulièrement les Caisses d'allocations familiales et la Banque de France.

3. Cf. encadré p. 8.

4. Dumont, Gérard-François, « L'immigration étrangère en France et le développement des territoires », *Futuribles*, n° 343, juillet-août 2008.

5. Cf. la carte page 24 de ce numéro.

6. Cf. la carte page 24 de ce numéro. Pour une analyse détaillée de Toulouse, cf. Dumont, Gérard-François (direction), *La France en villes*, Paris, Sedes, 2010, chapitre 27, p. 288-301.

7. Zaninetti, Jean-Marc, « L'immigration en France : quelle géographie ? », *Population & Avenir*, n° 697, mars-avril 2010.

8. Morinaux, Vincent (direction), *Les mobilités*, Paris, Sedes, 2010.

9. Damon, Julien, « Zéro SDF, est-ce possible ? », *Population & Avenir*, n° 695, novembre-décembre 2009.

# La géographie sociale des villes-centres des grandes métropoles régionales françaises

## Deux exemples différenciés : Toulouse et Lyon

### A Toulouse

L'unité urbaine de Toulouse suit le modèle nord-américain typique de géographie sociale avec l'indice d'exclusion le plus élevé au centre de l'agglomération.

En effet, les communes à exclusion élevée sont :

- ▶ la commune-centre, qui compte l'indice maximum des 72 communes de l'unité urbaine,
- ▶ des communes à pourcentage important de logements sociaux (comme Colomiers limitrophe à l'ouest de la commune-centre et Muret au sud),
- ▶ des communes de tradition industrielle (comme Portet-sur-Garonne limitrophe au sud de la commune-centre et Saint-Jory au Nord).

À l'inverse, les moindres indices d'exclusion se constatent essentiellement au centre-est et au sud-est (Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil...).



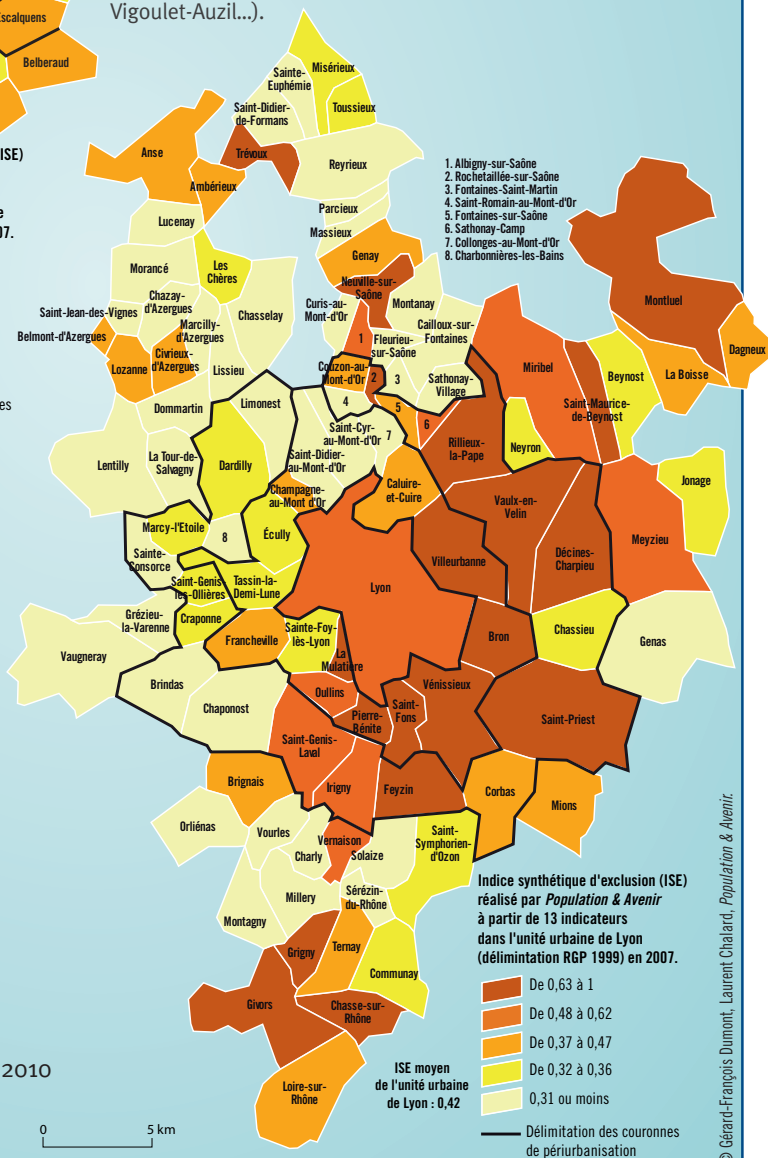
### B Lyon

À la différence de Toulouse, la géographie sociale des 102 communes de l'unité urbaine de Lyon suit un schéma nord-américain atténué puisque la commune-centre n'entre pas dans la catégorie des indices d'exclusion les plus élevés.

L'indice d'exclusion est notamment élevé :

- ▶ dans un demi-cercle de 10 communes de la périphérie orientale de la commune-centre, dont Vaulx-en-Verin et Vénissieux,
- ▶ à l'extrémité sud de l'unité urbaine dans le secteur industriel de Givors.

À l'inverse, les moindres indices d'exclusion se constatent essentiellement dans les communes périurbaines des Monts du Lyonnais à l'ouest ou des Mont d'Or au nord-ouest.



Population & Avenir, n° 700, novembre-décembre 2010  
35, avenue Mac-Mahon - 75017 Paris  
[www.population-demographie.org](http://www.population-demographie.org)

0 5 km

© Gérard-François Dumont, Laurent Chaiard, Population & Avenir.

Cf. également pages 4 à 8.

Cette dernière page est libre de reproduction à fins d'enseignement, sous forme de photocopie ou de transparent, sous réserve de conserver l'indication des sources.