



**HAL**  
open science

## L'image (ou les représentations) de la maison individuelle aux Etats-Unis

Cynthia Ghorra-Gobin

► **To cite this version:**

Cynthia Ghorra-Gobin. L'image (ou les représentations) de la maison individuelle aux Etats-Unis. revue Urbanités, 2016. halshs-01583715

**HAL Id: halshs-01583715**

**<https://shs.hal.science/halshs-01583715v1>**

Submitted on 7 Sep 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.

## Urbanités

### Les villes américaines de l'ère Obama : quels héritages ?

L'image (ou les représentations) de la maison individuelle aux États-Unis : un éclairage sur les débats après la crise

Cynthia Ghorra-Gobin



Couverture : Le lotissement de Kentlands en Virginie dans la banlieue de Washington DC : le New urbanism réhabilite la rue et la densité

Géographe et américaniste, j'avais choisi au milieu des années 1970 de privilégier Los Angeles comme objet pour identifier et étudier les caractéristiques de l'urbanisation aux États-Unis et le rôle des autorités publiques dans un système fédéral. Il était alors question de prendre distance avec l'image emblématique de la *skyline* de New York véhiculée par les architectes, les écrivains et le cinéma pour saisir les modalités spatiales de l'urbanisation dans un pays qui s'étend de l'océan Atlantique à l'océan Pacifique. Le gratte-ciel représentait-il un élément majeur de l'aménagement urbain ? À l'automne 1978, en arrivant à Los Angeles, je fus surprise de constater combien le *downtown* se rapprochait peu du principe de l'urbanisme vertical. En revanche, j'ai été frappée par le paysage verdoyant de maisons individuelles (entourées d'un jardin) structuré autour du plan en damier. Ce paysage s'étendait quasiment à l'infini dans la mesure où il ne différenciait pas le territoire de la ville (1 200 km<sup>2</sup>) de celui de ses *suburbs*.

En optant pour une démarche d'observation participante enrichie d'entretiens auprès de professionnels de l'aménagement, d'habitants et de chercheurs, outre bien entendu une bibliographie issue du corpus anglo-américain de sciences sociales j'ai privilégié l'hypothèse du « mythe » de la maison individuelle (*single-family house*) entourée d'un jardin (*frontyard* et *backyard*) dans un environnement peu urbanisé comme le modèle sacralisé du cadre de vie de la famille américaine (Ghorra-Gobin, 1985). L'historien Robert Fishman a parlé de la puissance de « l'utopie bourgeoise » qui, dès la fin du 19<sup>e</sup> siècle, aurait façonné le processus de suburbanisation et expliquerait (en partie) l'ampleur de la *suburbia* dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle (1985). Et le sociologue marxiste Mike Davis a repris l'idée de l'influence

de la bourgeoisie en mettant l'accent sur le rôle de la mobilisation politique des propriétaires de maisons individuelles (*homeowners' movement*) à Los Angeles pour rendre compte de l'affirmation de ce paysage de maisons individuelles (1990).

Aussi, depuis cette première étape de la recherche, je porte une attention particulière à tout débat questionnant la maison individuelle et les *suburbs*. La « maison individuelle » a été abordée par les sciences sociales anglo-américaines dans les années 1970-1990. Elle a toutefois commencé à faire l'objet d'un début de critiques à la fin du XX<sup>e</sup> siècle par des chercheurs et certains urbanistes qui ont notamment dénoncé le phénomène de « l'*urban sprawl* » (Kunstler, 1994 ; Burchell, Downs, Mukerji *et al.* 2002 ; Berque, Bonnin et Ghorra-Gobin, 2006). La critique a resurgi dans l'espace médiatique et professionnel au cours de la présidence Obama, à la suite de la crise des *subprimes* (2007) et de la Great Recession (2008-2015). La crise a été l'occasion de nombreux travaux sur la politique néolibérale, mais également (Aalbers, 2012 ; Boulay, 2016) sur l'avenir de la maison individuelle. Plusieurs auteurs, comme l'économiste Richard Florida, l'aménageur Christopher B. Leinberger et le journaliste Alan Ehrenhalt ont ainsi en quelque sorte instrumentalisé la crise des *subprimes* pour affirmer le bien-fondé de la densité urbaine et du processus de densification, une thèse par ailleurs défendue par les tenants du New Urbanism (NU). Les trois auteurs ont en effet établi un lien entre la crise immobilière et la maison individuelle. Pour eux, la baisse des prix dans l'immobilier durant la crise n'a concerné que la maison individuelle, ce qui a contraint les victimes des expulsions (Desmond, 2016 ; Duvoux, 2016) de quitter leurs logements. Le présent article n'a pas pour finalité de remettre en cause les analyses non étayées par des données de ces auteurs mais de s'interroger sur le choix d'une crise (la crise des *subprimes*) pour discuter de l'image de la maison individuelle dans les représentations des aménageurs.

La première partie rappelle la permanence de la maison individuelle dans l'urbanisation des États-Unis depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à partir de l'historiographie anglo-américaine. La deuxième partie met en scène les arguments-intuitions de chacune des trois figures de l'aménagement urbain à l'égard de la maison individuelle. Et la conclusion souligne le contraste entre les représentations traditionnelles de la maison individuelle et celles ayant suivi la crise alors que le nombre de maisons construites (*single-family homes*) représente le double du nombre d'appartements construits (*multifamily housing units*)<sup>1</sup>. D'où l'hypothèse d'une instrumentalisation de la crise au profit d'une vision normative de l'aménagement urbain.

## Le mythe de la maison individuelle au prisme de l'historiographie

L'historienne Dolores Hayden a retracé les différentes strates de la suburbanisation depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et a longuement insisté sur le principe de la valorisation de la maison individuelle (2003). Les premières banlieues qui se forment entre les années 1820 et 1850 (*borderlands*) résultent de l'initiative d'une société rurale qui n'a pas hésité à modifier l'architecture de la maison rurale pour l'adapter à des usages urbains. Elles ont alors inauguré l'avènement d'une nouvelle étape de l'histoire urbaine en légitimant l'idée d'une séparation entre le lieu de résidence et le lieu de travail (Binford, 1985). Le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle vit ensuite émerger les banlieues « romantiques » comme Llewellyn Park (banlieue de New York), dessinées par des architectes à la demande d'hommes d'affaires en quête d'une résidence familiale hors de la ville. La maison individuelle s'inscrit progressivement dans une vision bourgeoise du cadre de vie et n'est accessible qu'à une très faible partie de la population urbaine (Fishman, 1985).

Une nouvelle étape est franchie lorsque les promoteurs font alliance avec des entreprises (privées) des transports en commun pour assurer les liaisons entre le centre-ville et les *suburbs*. Les lotissements sont ainsi qualifiés de *streetcar suburbs* parce qu'ils intègrent un service de transport (Hayden, 2003). Entre 1870 et 1920, la maison individuelle devint progressivement accessible à un plus grand nombre de ménages. Sa diffusion prend un nouvel essor avec la promotion de maisons préfabriquées (*Ibid.*, 2003). Les *self built suburbs* ont représenté une nouvelle strate suburbaine avant que n'émerge à partir des

---

<sup>1</sup>D'après le site du recensement américain, la construction de maisons s'élève à 648 000 contre 320 000 appartements pour l'année 2015 : <https://www.census.gov/construction/charts/highlights.html>

années 1940 une production de masse de maisons individuelles comme Levittown (New York), Lakewood (Californie) et Park Forest (Illinois). Pour Dolores Hayden, un tournant a même été franchi avec les *sitcoms suburbs*, les séries télévisées mettant en scène l'adéquation entre valeurs familiales, maison individuelle et cadre de vie suburbain. La sixième strate suburbaine correspond à l'apparition de zones de bureaux dans les banlieues qui jusqu'ici étaient principalement résidentielles (Fishman, 1985 ; Hayden 2003). Elle ne concerne plus la construction de maisons individuelles dans les espaces situés dans la continuité urbaine de la ville mais favorise plutôt l'émergence de lotissements de maisons individuelles au-delà de la limite traditionnelle des *suburbs* et à proximité d'espaces ruraux : on parle de *greenfield development*. Le périurbain est alors identifié par les termes *exurbs*, *outer suburbs* et *suburban fringes*. Il participe ainsi d'une phase de desserrement économique - que le sociologue-journaliste Joel Garreau a identifié dès le début de la décennie 90 en inventant l'expression d' « Edge Cities » - au profit des banlieues (Ghorra-Gobin, 2015).

Pour Dolores Hayden comme pour Kenneth Jackson (1985), la suburbanisation aux États-Unis est indissociable de la perspective d'un habitat centré sur la maison individuelle. Hayden le déplore et s'interroge sur les raisons qui ont empêché une « civilisation » comme celle des États-Unis d'imaginer la « ville idéale ». Comme elle l'écrit : « *The American dream is embedded in the seven evolving patterns of suburban development. Unlike every other affluent civilization, Americans have idealized the house and the yard rather than the model of neighborhood or the ideal city* » (2003: 5)<sup>2</sup>. Quant à Jackson, il insiste sur le rôle de l'État dans le processus de diffusion de la maison individuelle sur l'ensemble du territoire national ainsi que sur les convergences de points de vue des différents acteurs de l'urbain, outre les promoteurs immobiliers. La maison individuelle est pensée comme un refuge : elle est située en dehors des désordres urbains (Stilgoe, 1988 : 102).

Les dessins d'architectes, le positionnement des féministes domestiques et les écrits des romanciers ont forgé le mythe de la maison individuelle pour l'inscrire dans l'imaginaire social. Celui-ci façonne le processus de suburbanisation tout au long du XX<sup>e</sup> siècle (Hayden, 2003 ; Jackson 1985). Sa diffusion n'aurait toutefois pu se produire sans l'intervention de l'État fédéral pour faciliter l'accession à la propriété (Ghorra-Gobin, 1985 ; Jackson, 1985 ; Kwak, 2015). La figure de l'État fédéral est bien soulignée par l'historien Kenneth T. Jackson qui dès l'introduction de son livre de 1985 écrit : « *I would hope that this book indicates that suburbanization has been as much a governmental as natural process. In the US, affluent families had the flexibility and the financial resources to move to the urban edges first. This fashion for the rich and powerful later became popular with ordinary citizens* » (1985: 11).<sup>3</sup> L'historiographie anglo-américaine souligne ainsi l'enthousiasme d'une société pour la maison individuelle qualifiée (en association avec le principe de l'accession à la propriété) de « rêve américain », soit l'*American dream* indissociable de l'*American Way of Life*, le mode de vie consumériste révélé par les séries télévisées des années 1950 et 1960. La société américaine s'éloigne ainsi progressivement de cette idée d'un urbanisme de la compacité et prône en quelque sorte le principe de la faible densité urbaine dans un contexte marqué par l'industrialisation.

### Les arguments-intuitions de trois spécialistes de l'aménagement urbain

Le mythe de la maison individuelle dans les représentations des urbanistes et des aménageurs avait commencé à s'éroder lors des premières critiques de l'*urban sprawl* dans les années 1990. À présent (dans un contexte marqué par la critique environnementaliste et par l'expérience de la crise des *subprimes*), il fait l'objet d'attaques indirectes à partir d'arguments remettant en cause l'idée d'une

---

<sup>2</sup> « Le rêve américain est encadré dans les sept strates du développement suburbain. Contrairement à d'autres civilisations aussi riches, les Américains ont idéalisé la maison et le jardin plutôt que le modèle du voisinage ou de la ville idéale. »

<sup>3</sup> « Je souhaite que cet ouvrage indique combien la suburbanisation a autant été un processus guidé par l'action publique qu'il a été naturel. Aux États-Unis, les familles aisées avaient la flexibilité et les ressources financières pour s'installer en premier sur les marges urbaines. Cette mode des riches et des puissants est devenue plus tard populaire auprès des citoyens ordinaires. »

nécessaire distance entre le lieu du travail de celui de la résidence, soit entre les zones d'emplois et les banlieues résidentielles.

Notre analyse s'appuie sur un décryptage des arguments de Richard Florida, Christopher B. Leinberger et Alan Ehrenhalt, qui présentent l'inconvénient de ne pas être étayés par des données statistiques. Le rappel de leurs intuitions présente toutefois l'intérêt de révéler les représentations actuelles que véhicule la maison individuelle dans certains médias professionnels. Richard Florida est certainement l'urbaniste le plus reconnu mais les propos tenus par Christopher B. Leinberger et Alain Ehrenhalt ont également fait l'objet d'une large diffusion médiatique.

### **Richard Florida : l'obsession d'un urbanisme pour les « classes créatives »**

L'article de Richard Florida paru dans *The Atlantic Monthly* (2009) fut parmi les premiers à ne pas se limiter aux mécanismes de la crise et à questionner sa dimension spatiale et urbaine. L'économiste urbaniste débute son analyse en faisant le parallèle entre la *Great Recession* (2008) et la *Great Depression* (1930) pour indiquer d'emblée que la société américaine sera capable de surmonter la crise comme elle a réussi à le faire au siècle dernier. Il fait preuve d'un optimisme qui n'est pourtant pas partagé par tous, comme l'ont souligné les propos tenus sur les villes de la Rust Belt lors de la campagne présidentielle de 2016<sup>4</sup>. Il mène sa réflexion en insistant sur le fait que la crise peut être comprise comme un révélateur d'une nouvelle page de l'histoire économique.

Dans son argumentation optimiste en faveur du rebond de l'économie américaine, Florida va jusqu'à emprunter le concept de « *spatial fix* » à David Harvey (2007). Toute étape du capitalisme se serait traduite par un mode d'ancrage spatial singulier. Ainsi, dans la première phase industrielle du capitalisme (de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle), l'aménagement urbain s'est caractérisé par la pratique du zonage, soit la séparation entre les lieux de production, les lieux de services et les lieux résidentiels. Florida ne mentionne certes pas, contrairement à Harvey, que l'espace urbain représenterait à présent le lieu du dernier stade du capitalisme, mais il évoque l'idée d'une certaine forme d'imbrication entre les lieux de la production, de la consommation et de l'innovation. Florida rappelle sa thèse sur les « classes créatives » et insiste sur l'avènement d'une économie de plus en plus tournée vers les idées et les connaissances (Florida, 2002 ; Paris & Veltz, 2010) que certains, à la suite de Daniel Cohen, dénomment « capitalisme post-industriel » ou encore cognitif. Veltz pour sa part préfère l'expression de capitalisme « hyper-industriel ». Pour Florida, cette nouvelle étape du capitalisme exige une certaine compacité qui ne se retrouve pas vraiment dans la configuration spatiale des *suburbs*. La faible densité du paysage suburbain serait peu propice à l'avènement de l'économie de la connaissance. Il est vrai que des start-ups de la Silicon Valley –le modèle par excellence de la technopole- ont tendance à s'implanter dans la ville de San Francisco et participent ainsi du sérieux processus de gentrification de la ville.

Florida ajoute plus loin un argument concernant un autre volet du « rêve américain » : le principe de l'accession à la propriété. Il écrit : « *Homeownership occupies a central place in the American Dream primarily because decades of policy have put it there (...) it is costly to the economy* »<sup>5</sup>. Il propose à l'État fédéral de trouver les modalités pour valoriser le statut de locataire. Il se demande également si, dans cette perspective de la location, les banques ayant opéré des saisies immobilières n'auraient pas intérêt à louer les maisons aux anciens propriétaires. Il leur suggère de les louer au prix du marché immobilier, ce qui représente pour le locataire un montant inférieur à celui du remboursement du crédit et lui permet d'envisager de changer de lieu de résidence en fonction du marché du travail.

Après avoir signalé combien le principe de location encouragerait les individus et les ménages à faire preuve de mobilité résidentielle et à se diriger vers des villes attractives c'est-à-dire offrant des emplois,

---

<sup>4</sup> De nombreux journalistes se sont exprimés au moment des élections présidentielles en 2016 pour souligner la permanence de la crise dans les villes et les États de la Rust Belt pour une majorité de la population également qualifiée de « laissés-pour-compte » de la mondialisation.

<sup>5</sup> « Le statut de propriétaire d'une maison occupe une place centrale dans le Rêve Américain parce que des décennies de politiques publiques l'ont fabriqué... il est coûteux pour l'économie. »

Florida termine son analyse en faisant des recommandations aux acteurs urbains (entreprises, élus et aménageurs) et en leur suggérant de travailler sur la mixité fonctionnelle et sociale. Il estime en effet que le recours à certains outils d'aménagement comme la densification permettrait de réinvestir les *suburbs* et les villes en déclin. Il donne l'exemple de Pittsburgh qui, bien que reconnue comme une ville rétrécissante, a su préserver son dynamisme et une certaine forme d'urbanité en attirant de nouveaux profils d'individus entreprenants. Il propose de revoir les règles de l'aménagement urbain pour l'adapter à une économie désormais tournée vers l'invention, l'innovation et la création c'est-à-dire sur la rencontre et l'échange avec les autres. Florida tente une fois de plus de promouvoir sa thèse sur les classes créatives.

### **Christopher B. Leinberger : le plaidoyer pour un urbanisme dense et intense**

L'article de Leinberger est antérieur à celui de Florida mais il est présenté ici en deuxième parce qu'il a été jugé préférable de mettre en évidence l'analyse articulant l'économique et l'aménagement urbain. Florida et Leinberger prennent la crise comme point de départ ; le premier insiste sur les transformations inhérentes au capitalisme et son impact sur la forme urbaine alors que le second met l'accent sur la question sociale pour évoquer les phénomènes de restructuration spatiale.

En pleine crise des *subprimes*, l'urbaniste et aménageur Leinberger écrit dans un article de *The Atlantic Monthly* (2008) combien celle-ci ne représenterait que le sommet d'un iceberg. Il tente ainsi de donner une réponse urbanistique à la crise en indiquant que la société américaine est en train de se transformer et que la demande de la majorité des ménages ne concernerait plus vraiment l'achat d'une maison individuelle dans les *suburbs*. L'argument est fort mais il présente l'inconvénient de ne pas s'appuyer sur des données. En fait, Leinberger se contente de préconisations suite à la visite de quartiers suburbains délaissés par les victimes de la crise. Il décrit l'état de délabrement de quartiers qu'il a eu l'occasion de voir à la suite de saisies et à l'abandon des anciens propriétaires. Il donne l'exemple de Windy Ridge dans la banlieue de Charlotte en Caroline du Nord ; d'Elk Grove dans la banlieue de Sacramento en Californie ; du comté suburbain de Lee en Floride ainsi que d'autres. Il se demande si un changement « structurel » dans la demande immobilière n'aurait pas contribué à la crise immobilière. Il fait ici référence à la demande en faveur de la maison individuelle et avance l'hypothèse d'un faible intérêt pour un modèle qui aurait fait son temps. En d'autres termes, ce changement dans les mentalités aurait eu un impact sur la baisse des valeurs immobilières. Il ne critique nullement l'attitude des banques qui auraient proposé à des ménages peu solvables d'emprunter et il n'est pas non plus explicite au sujet de la notion de changement structurel. Il se contente d'écrire que la maison individuelle ne serait plus le modèle par excellence de l'habitat suburbain.

Leinberger intitule son article « *the next slum ?* »<sup>6</sup>. Ce qui peut paraître étrange quand on sait que le « *slum* » fait plutôt référence à l'habitat spontané. A-t-il cherché à attirer les lecteurs en reprenant le terme utilisé par Mike Davis dans *Planet of Slums* (2007) ? Il se peut également que ce titre ait été choisi par le comité éditorial de la revue. Quoi qu'il en soit, le titre ne reflète pas vraiment le contenu de l'article et son auteur ne l'explique pas. Leinberger fait tout simplement l'hypothèse d'un déclassement des quartiers suburbains périphériques à la suite de leur abandon. Aussi ces derniers ressembleraient-ils de plus en plus à des « *inner cities* », soit des quartiers enclavés, éloignés des zones d'emplois et dépourvus de toute forme d'investissement de la part des acteurs publics et privés.

Leinberger continue son analyse en parlant de la production cinématographique de Hollywood qui, à travers les séries récentes comme *The Sopranos* ou *Desperate Housewives*, évoque le malaise des suburbains au quotidien. Pour lui, cette description des *suburbs* organisées autour de la maison individuelle n'est plus similaire à celle des *sitcoms* des années 1950-60 célébrant l'accession au « rêve » de la famille américaine (Hayden, 2003). La référence cinématographique, qu'il emprunte peut-être à l'ouvrage de Dolores Hayden, l'entraîne rapidement à évoquer la hausse des prix du logement dans une ville comme Reston (ville nouvelle localisée dans la banlieue de Washington DC et attirant de nombreux suburbains en raison de la qualité de son centre), alors que les maisons suburbaines situées dans d'autres

---

<sup>6</sup> « Le prochain bidonville ? »



localités voient leurs prix baisser. Leinberger suggère aux promoteurs d'abandonner l'idée de la maison individuelle entourée d'un jardin comme modèle au profit de l'appartement situé dans un immeuble et localisé dans un quartier répondant aux exigences d'un piéton prêt à utiliser les transports en commun. Les idées de Richard Florida et Christopher B. Leinberger convergent pour affirmer que la maison individuelle n'est plus vraiment le modèle de l'habitat et qu'il ne serait plus vraiment adapté aux modes de vie contemporains. Elles diffèrent toutefois lorsque le premier met l'accent sur les contraintes économiques alors que le second s'intéresse plus aux bouleversements du marché immobilier à la suite de la crise.

### **Alan Ehrenhalt : le discours sur la reconfiguration spatiale de la ville**

Ehrenhalt va plus loin que Leinberger sur les recompositions sociales et spatiales de l'aire métropolitaine. Dans son ouvrage de 2012 intitulé *The Great Inversion*, Alan Ehrenhalt reprend en grande partie les analyses présentées par Florida et Leinberger et, comme eux, établit un lien entre la crise et l'avenir de la maison individuelle. Il suggère de lire la crise comme le récit d'un sérieux changement de la demande dans le marché immobilier. Il reprend l'argument de Florida en faveur d'une restructuration économique liée notamment à l'émergence de l'économie de la connaissance (Paris & Veltz, 2012). Mais Ehrenhalt n'est pas un économiste et n'explique pas vraiment le poids de cette nouvelle économie dans la production urbaine. Il a recours au concept de « l'inversion » pour qualifier les recompositions spatiales qu'il observe en parcourant les villes et les métropoles des États-Unis. Si, pour Ehrenhalt, les *inner cities* ont représenté au XX<sup>e</sup> siècle les quartiers de pauvres et d'immigrés pendant que les banlieues symbolisaient l'accès des classes aisées et moyennes à la maison individuelle dans un environnement peu urbanisé, il se produirait à l'heure actuelle une inversion. Les ménages aisés souhaiteraient désormais vivre en ville, un changement qui participerait des processus de gentrification. Il s'inspire des travaux de Rowland Atkinson (2004) sur Londres et de Lance Freeman sur New York (2004) qui ont souligné combien le processus de gentrification relevait d'une demande d'usagers pour un mode de vie urbain et combien ce processus s'avérait complexe. Quant aux banlieues, elles attireraient une partie des immigrés, comme l'atteste le terme « *d'ethnoburb* » (Li, 2012), ainsi que les ménages qui n'ont plus les moyens de vivre en ville, compte tenu de la hausse des prix de l'immobilier. La thèse de l'inversion qui rend compte des flux de « migrations » internes à la métropole participe simplement d'un discours reposant sur l'observation et l'intuition.

Ehrenhalt insiste sur l'urbanité des quartiers denses qui, d'après lui, représente un attrait considérable auprès des jeunes, ainsi qu'auprès des personnes retraitées prêtes à quitter leur maison suburbaine pour vivre en ville et profiter des aménités urbaines. Il cite des villes qui avaient été aménagées de manière à répondre à la demande d'une mobilité assurée par la voiture et qui, à présent, se dotent de quartiers plus denses et façonnés de manière à répondre aux attentes du piéton, comme Sheffield à Chicago. Il fait en quelque sorte l'éloge de la mixité fonctionnelle (*mixed-use development*) et de la marchabilité (*pedestrian friendliness*). Il fait référence au modèle urbain du sociologue Ernest W. Burgess pour indiquer combien ce dernier est en train de s'inverser. Des emplois se localiseraient dans les *suburbs*, -un fait déjà noté par le journaliste-sociologue Joel Garreau qui a créé le néologisme « *edge city* » pour signifier que les *suburbs* ne se limitaient plus à la seule fonction résidentielle (1992). Il précise également que, contrairement à l'École de Chicago, la ville n'est plus le seul site susceptible d'accueillir des immigrés. Des immigrés s'installeraient désormais en banlieue sans passer par la ville.

Ehrenhalt donne ainsi l'exemple du comté de Gwinnet, adjacent à celui d'Atlanta, qui, depuis les années 1990, accueille d'importants flux migratoires composés de Vietnamiens, d'Indiens et de Coréens ainsi que d'Hispaniques alors que la population est composée à 40 % par des Africains-Américains. Ces changements dans la structure des villes et des *suburbs* au profit des *edge cities* et des *ethnoburbs* s'inscriraient dans des processus complexes ayant leur propre temporalité, mais, à moyen terme, ils entraîneraient un changement dans la structure spatiale de la métropole. Ehrenhalt fait également l'hypothèse que les *suburbs* ne bénéficiant pas d'un système de transports en commun et par ailleurs éloignés des zones d'emplois présenteraient le risque de devenir les « *slums* » des années 2030. Le choix du terme --emprunté à Leinberger-- peut paraître maladroit dans la mesure où Ehrenhalt évoque les quartiers abandonnés par les pouvoirs publics et les investisseurs privés. Ehrenhalt fait également le constat de l'émergence d'une aspiration des Américains à un mode de vie proche de celui décrit par

l'urbanologue Jane Jacobs qui dans les années 1960 et 1970 a défendu la rue comme le fondement de la densité urbaine (Jacobs, 1961, 1993).

Le chapitre le mieux documenté de l'ouvrage d'Ehrenhalt est sans nul doute le dernier intitulé « *urbanizing the suburbs* », dans lequel l'auteur suggère de réaménager les *suburbs* de manière à leur conférer une allure plus urbaine. Ehrenhalt précise que la génération Y (*Millennials*) née entre les années 1980 et 1995 ferait le choix de vivre en ville et de louer un appartement plutôt que de l'acheter. Il ne parle pas de leurs contraintes socio-économiques mais explique ce changement du choix résidentiel en raison de l'émergence de propriétaires qualifiés d'*underwaters* (*sous l'eau*, parce que le montant du remboursement est supérieur à la valeur vénale du bien). Devenir propriétaire présenterait plus de risques que la location. Il est en faveur d'une densification du tissu suburbain de manière à accueillir des commerces et des aménités urbaines (cafés, restaurants, services divers...), soit une mixité fonctionnelle. Bien que fervent défenseur de l'urbanisation des banlieues, Ehrenhalt ne se montre pas très optimiste sur les capacités des urbanistes et des aménageurs à transformer le paysage suburbain traditionnel en raison des plans de zonage autorisant la faible densité.

### Une crise instrumentalisée ?

Richard Florida, Christopher Leinberger et Alan Ehrenhalt partagent des idées qui convergent pour faire le constat de l'obsolescence du modèle de la maison individuelle et de la faible densité des *suburbs* dans la phase actuelle du capitalisme. Ils font par ailleurs référence aux écrits de Jane Jacobs (1961) et plaident sur le mode explicite ou indirectement, comme dans le cas de Florida, pour les thèses du *New Urbanism* (Kunstler, 1994 ; Duany, Plater-Zyberk, Speck, 2000 ; Talen, 2005 ; Ghorra-Gobin, 2014). Florida (plus que les deux autres urbanistes) insiste sur la restructuration économique et spatiale qui affecte le territoire national. Florida ne poursuit pas vraiment la réflexion sur l'avenir de la maison individuelle. Il insiste en revanche sur la densité urbaine comme condition propice à l'innovation et écrit : « ...*Jacobs argued that the jostling of many different professions and different types of people, all in a dense environment, is an essential spur to innovation*<sup>7</sup> ... ».

Ce plaidoyer pour la densité urbaine confirme en fait les thèses défendues par le *New Urbanism* (NU) qui depuis vingt-cinq ans revendiquent la densité urbaine, la mixité des fonctions et la valorisation des espaces publics au profit du piéton (Duany, Plater-Zyker, Speck, 2000 ; Calthorpe, 2013 ; Ghorra-Gobin, 2014). Ehrenhalt affirme tout au long du livre sa filiation avec les idées du NU. Il écrit dans le dernier chapitre : « *Density has been, in many ways, the principal theme of New Urbanism, the movement that is now two decades old*<sup>8</sup> » (2013 : 217). Il évoque les réalisations des fondateurs et relate ainsi l'historique du mouvement tout en soulignant les résistances rencontrées dans un monde professionnel partisan de la maison individuelle et de la faible densité. Il cite l'exemplarité de Kentlands, un lotissement localisé dans une banlieue de Washington D.C. (Virginie) ainsi que celui de Tysons Corner, une autre banlieue de Washington D.C. (Virginie). Tysons Corner contrairement à Kentlands se qualifie ainsi de « *transit-oriented development* » (TOD), soit un projet immobilier incluant une infrastructure de transports à la suite d'une négociation avec les autorités publiques. Ce type de lotissements NU est pour le moment limité (Calthorpe, 2013).

Les écrits des trois figures du débat sur l'avenir de la maison individuelle ne reposent sur aucun argument fondé sur des statistiques et reprennent chacun à leur façon les principes qui guident le NU : la mixité fonctionnelle, la compacité urbaine, la valorisation des espaces publics et la marchabilité. En lisant « *How the crash will reshape America ?* », le lecteur a l'impression qu'il emprunte tout simplement un positionnement proche du schumpétérisme saluant la destruction créatrice. En d'autres termes, la crise immobilière associée à la *Great Recession* participerait de la restructuration spatiale des villes et

---

<sup>7</sup> « ...*Jacobs a soutenu que l'interférence entre différentes professions et différents types de personnes dans un environnement dense est un éperon essentiel à l'innovation* ».

<sup>8</sup> « La densité a été le thème central du NU, un mouvement qui a déjà deux décennies. »



métropoles et en a été le « révélateur ». Elle serait instrumentalisée pour réduire en miettes l'idéologie du XIXe siècle, telle qu'elle a été présentée dans les travaux de sciences sociales.

La crise immobilière ou crise des subprimes a été l'objet de nombreux travaux critiques sur le rôle des banques et les conditions dans lesquelles se sont retrouvées les victimes suite aux saisies. Mais elle a également fait l'objet d'une interprétation peu traditionnelle dans la mesure où elle a été interprétée comme un révélateur d'une nouvelle phase de l'aménagement urbain en faveur de la compacité. Les propos tenus par trois figures de l'urbanisme, Florida, Leinberger et Ehrenhalt, s'inscrivent en fait dans le prolongement de leurs points de vue normatifs sur l'avenir de l'aménagement urbain (notamment pour Florida soucieux de répondre à la demande des classes créatives) et convergent avec les principes du *NU*, un courant d'urbanisme visant l'urbanisation des *suburbs*. D'où l'idée d'une instrumentalisation de la crise au profit de l'émergence de représentations autres de la maison individuelle qui pendant plus d'un siècle a représenté le « rêve américain » soit le mythe « bourgeois » de l'habiter. L'image de la maison individuelle au travers des analyses qui ont suivi la crise contraste fortement avec les représentations de la maison individuelle véhiculées par les sciences sociales des années 1970-1990.

Aussi les réflexions de Florida, Leinberger et Ehrenhalt présentent-elles l'intérêt de signifier que le mythe « bourgeois » du XIX<sup>e</sup> siècle aux États-Unis a perdu de son prestige. Son image contraste désormais avec celle d'une ville compacte devenue « attractive » car mieux adaptée au développement du capitalisme cognitif. De futurs travaux s'appuyant sur des données statistiques seront indispensables pour dépasser le stade des représentations et se prononcer avec précision sur l'avenir de la maison individuelle au sein de la promotion immobilière. Pour le moment, il est possible de conclure en affirmant que le mythe de la maison individuelle entourée d'un jardin n'est plus aussi hégémonique dans les représentations des aménageurs.

## CYNTHIA GHORRA-GOBIN

Directrice de recherche émérite CNRS, étudie la reconfiguration spatiale de la ville et de ses territoires en relation avec la mondialisation et la globalisation. Elle mène à présent une réflexion sur la stratégie des acteurs publics pour inscrire la métropole dans les réseaux globaux ainsi que sur le sens à donner au territoire métropolitain à partir d'une analyse comparant le Grand Lyon à une métropole américaine. Elle est l'auteur de *La métropolisation en question* PUF, (Collection la ville en débat, 2015), a coordonné les deux éditions du *Dictionnaire critique de la mondialisation* chez Armand Colin (2006, 2012) et a co-coordonné l'ouvrage collectif *Entre local et global. Les territoires dans la mondialisation*, (Editions, Le Manuscrit, 2016).

CNRS-CREDA, [implementation@orange.fr](mailto:implementation@orange.fr)

## Bibliographie

- Aalbers M.B. (dir), 2012, *Subprime Cities, The Political Economy of Mortgage Markets*, New York, Wiley-Blackwell, 360p.
- Artus P. Betbèze J-P, de Boissieu Ch. *et al.*, 2008, *La crise des subprimes*, Conseil d'Analyse Economique, Paris, La Documentation Française, 284p.
- Atkinson R., 2004, « The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance », *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107-131.
- Badger R., 2013, « The Economist Who Just Won a Nobel Prize Thinks Owning a Home is a Terrible Investment », *The Atlantic City Lab*, <<http://www.citylab.com/housing/2013/10/economist-who-just-won-nobel-prize-thinks-housing-terrible-investment/7240/>>
- Berque A., Bonnin Ph., Ghorra-Gobin C., 2006, *La ville insoutenable*, Paris, Belin, 366p.
- Binford H.C., 1985, *The First Suburbs: Residential Communities on the Boston Periphery 1815-1860*, Chicago, The University of Chicago Press, 304 p.
- Boulay G., 2016, « La crise des subprimes : lectures d'une crise multiscalaire » in Ghorra-Gobin C., Reghezza-Zitt M. (dir.), *Entre local et global: les territoires dans la mondialisation*, Paris, Le Manuscrit, 275p., 143-179.
- Burchell R., Downs A., Mukherji S. *et al.*, 2002, *Costs of Sprawl*. Washington DC, Island Press, 208p.

- Calthorpe P., 2013, *Urbanism in the Age of Climate Change*, New York, Island Press, 176p.
- Davis M., 1990, *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*, Londres, Verso, 462p. (traduction française 1997).
- Davis M., 2007, *Planet of Slums*, New York, Verso, 228p.
- Desmond M., 2016, *Evicted. Poverty and Profit in the American City*, New York, Allen Lane, 418p.
- Duvoux N., 2016, « Ethnographie des expulsions », *La vie des idées*, 9 mai <http://www.laviedesidees.fr/Ethnographie-des-expulsions-aux-Etats-Unis.html>
- Duany A., Plater-Zyberk E., Speck J., 2000, *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*, New York, North Point, 294p.
- Ehrenhalt A., 2013, *The Great Inversion and the Future of the American City*, New York, Knopf, 278p.
- Fishman R., 1985, *Bourgeois Utopias: the Rise and Fall of Suburbia*, New York, Basic Books, 272p.
- Florida R., 2002, *The Rise of the Creative Class*, New York, Basic Books, 416p.
- Florida R., 2009, «How the Crash Will Reshape America », *The Atlantic*, March, URL<<http://www.theatlantic.com/magazine/archive/2009/03/how-the-crash-will-reshape-america/307293/>>
- Freeman L., 2005, "Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods", *Urban Affairs Review*, 40(4), 463-491.
- Gallagher L., 2014, *The End of the Suburbs: Where the American Dream is Moving*, New York, Portfolio, 272 p.
- Garreau J., 1992, *Edge City: Life on the New Frontier*, New York, Anchor Books, 548p.
- Ghorra-Gobin C., 2016, «The subprime crisis : a multiscalar issue challenging the American dream » in Cossu-Beaumont L., Coste Jh, Velut J-B (dir.), *The Crisis and Renewal of American Capitalism*, New York, Routledge, p.172-182.
- Ghorra-Gobin C., 2015, *La question métropolitaine*, Paris, Puf, collection « la ville en débat », 129p.
- Ghorra-Gobin C., 2014, « Le New Urbanism et la soutenabilité », *Métropolitiques*. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Le-New-Urbanism-et-la.html>
- Ghorra-Gobin C., 1986, « L'évolution de la notion d'espace urbain: L'exemple de Los Angeles », *Annales de Géographie*, N°532, décembre, p.681-693.
- Ghorra-Gobin C., 1985, *Etude comparée des modes de gestion de l'espace : les régions urbaines de Paris et Los Angeles*, Thèse d'État non publiée (géographie), Université Panthéon-Sorbonne, Paris 1, 560p.
- Glaeser E., 2011, *Triumph of the City. How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier and Happier*, New York, The Penguin Books, 364p.
- Harvey D., 2007 (1982), *The Limits to Capital*, Londres, Verso, 478p.
- Hayden D., 2003, *Building Suburbia: Green Fields and Urban Growth 1820-2000*, New York, Pantheon Books, 336p.
- Hayden D., 2006, *A Field Guide to Sprawl*, New York, W. W. Norton & Company, 128p.
- Jacobs J., 1992, *The Death and Life of American Cities*, New York, Vintage Books, 480p. (1961 pour la première édition).
- Jackson K.T., 1985, *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, New York, Oxford University Press, 396p.
- Kwak N. H., 2015, *A World of Homeowners: American Power and the Politics of Housing Aid*, Chicago, University of Chicago Press, 312 p.
- Kunstler J.H., 1998, *Home from Nowhere: Remaking Our Everyday World for the 21st century*, New York, Touchstone, 320p.
- Li W., 2008, *Ethnoburb: The New Ethnic Community in Urban America*, Hawaii, University of Hawaii Press, 324p.
- Leinberger C., 2008, *The Option of Urbanism. Investing in a New American Dream*. Washington D.C., Island Press, 232 p.
- Leinberger C., 2008, « The Next Slum ? » *The Atlantic Monthly*, Mars, URL, <http://www.theatlantic.com/magazine/archive/2008/03/the-next-slum/306653/>
- [Newman P. et Kenworthy J.,1999, \*Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence, Washington D.C., Island Press, 442p.\*](http://www.theatlantic.com/magazine/archive/2008/03/the-next-slum/306653/)
- Orfield M., 1998, *Metropolitics: A Regional Agenda for Community and Stability*, Washington DC, Brookings Institution Press, 244p.

- Paris Th., Veltz P. (dir.), 2010, *L'économie de la connaissance et ses territoires*, Paris, Hermann, 316p.
- Sassen S., 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, Princeton University Press, 480p.
- Shiller R.J., 2012, *The Subprime Solution: How Today's Financial Crisis Happened, and What to Do About It?*, Princeton University Press, 208p.
- Squires G.D., 2002, *Urban Sprawl: Causes, Consequences and Policy Responses*, Washington D.C., Urban Institute Press, 364p.
- Stilgoe J.R., 1988, *Borderland: Origins of the American Suburb 1820-1939*, Yale University Press, 353 p.
- Talen E., 2005, *New Urbanism & American Planning: The Conflict of Cultures*, New York, Routledge, 332 p.