



**HAL**  
open science

## Sociologie urbaine : de la ville à l'urbain.

Saïd Belguidoum

► **To cite this version:**

Saïd Belguidoum. Sociologie urbaine : de la ville à l'urbain.. Licence. Sociologie urbaine, IUT d'Aix Marseille, département Carrières sociales - Villes et territoires durables, France. 2023, pp.265. halshs-04652033

**HAL Id: halshs-04652033**

**<https://shs.hal.science/halshs-04652033v1>**

Submitted on 17 Jul 2024

**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.

# Sociologie urbaine

Branche de la sociologie dont **le champ est la ville**, et **l'objet les formes d'appropriation et les modes de vie en milieu urbain**

# Objet et champ de la sociologie urbaine

La sociologie urbaine permet d'interroger **les rapports entre la société et l'espace.**

A travers

**son champ: la ville ou l'urbain comme forme spécifique de production de l'espace par la société**

## son objet :

- Étude des **mécanismes sociétaux** qui produisent cette forme particulière d'organisation spatiale qu'est **l'urbain (la ville)**
- Étude des **rappports qu'entretiennent les individus dans l'espace urbain et des modes de vie qui s'y développent.**
- Les **modes d'appropriation de l'espace** (des espaces publics aux espaces privés), **les modes d'habiter.**

# **Plan général du cours**

- **I - Quelques grands rappels : structure sociale et groupes sociaux**
- **II - Espace et société**
- **III - La ville comme forme particulière de production spatiale**
- **IV - De la ville à l'urbain**
- **V - Les distributions sociospatiales**
- **VI – les modes d'appropriation de l'espace urbain: territorialisation des pratiques sociales**

# **Chapitre I - structure sociale et groupes sociaux**

- **1 - Les logiques du social : Socialisation, habitus et sens pratique**
- **2 – Distribution sociale et inégalités**
- **3 - Structure sociale : définition**
- **4 - Champs et capitaux : la distribution des agents en classe sociale**

# 1 - Socialisation, habitus et sens pratique

- Pour Bourdieu, la socialisation vise à doter l'individu **d'un habitus et d'un sens pratique** qui le situera alors dans **les différents champs** de la vie en société (**économique, social, culturel, politique et symbolique**)
- **Socialisé, l'individu est agi avant d'agir.** Doté d'un habitus, il est en mesure d'agir.

# Définition de l'habitus

- Du latin Habitus : manière d'être, se tenir, tenue
- « **L'habitus** est un **système de dispositions** à agir, percevoir, sentir et penser d'une certaine façon, **intériorisées et incorporées** par les individus au cours de leur histoire.
- L'habitus se manifeste fondamentalement **par le sens pratique**, c'est-à-dire **l'aptitude** à se mouvoir, à agir et à s'orienter selon la position occupée dans l'espace social, selon la logique du champ et de la situation dans lesquels on est impliqué, et cela **sans recours systématique à la réflexion consciente, grâce aux dispositions acquises fonctionnant comme des automatismes.** » Pierre Bourdieu



## 2 - Distribution sociale, inégalités et formation des classes sociales

- Doté d'un habitus, qui a été forgé par les expériences auxquelles il a été confronté durant sa socialisation primaire, l'individu s'exprime **dans les différents champs de la vie sociale** par **la mobilisation des ressources et des compétences dont il est doté.**
- Parce que ces ressources et ces compétences sont cumulables et créatrices d'aptitudes, Bourdieu les regroupe sous le concept **de Capital**. Ainsi **capitaux économiques, sociaux, culturels, symboliques** vont structurer la distribution sociale.

# Les 4 grands types de capitaux

- **Capital** : champ spécifique de ressources mobilisables par un individu
  - **Capital économique**
    - **Capital social**
    - **Capital culturel**
  - **Capital symbolique**
- **C'est la dotation en capitaux qui définit la place de l'individu dans la hiérarchie sociale et qui sera à l'origine des classes sociales.**

# Avoirs – Savoirs et Pouvoirs

- **Les principaux champs où agissent les inégalités**
  - 1 ) **le champ économique** : production et distribution des richesses matérielles d'une société
  - 2 ) **le champ culturel et symbolique** : production et consommation des croyances, des connaissances, des savoirs, du prestige, de la morale, des valeurs
  - 3 ) **le champ politique** : administration des personnes et des biens

# La société : un édifice à trois instances

## **Instance IDÉOLOGIQUE – les SAVOIRS**

Les valeurs, les croyances, les connaissances, les idées

Les médias, l'école, les producteurs d'opinion

## **Instance JURIDICO-POLITIQUE – Les POUVOIRS**

L'Etat et les trois pouvoirs (exécutif, législatif et judiciaire)

Les partis politiques

Les Appareils d'Etat (police et justice)

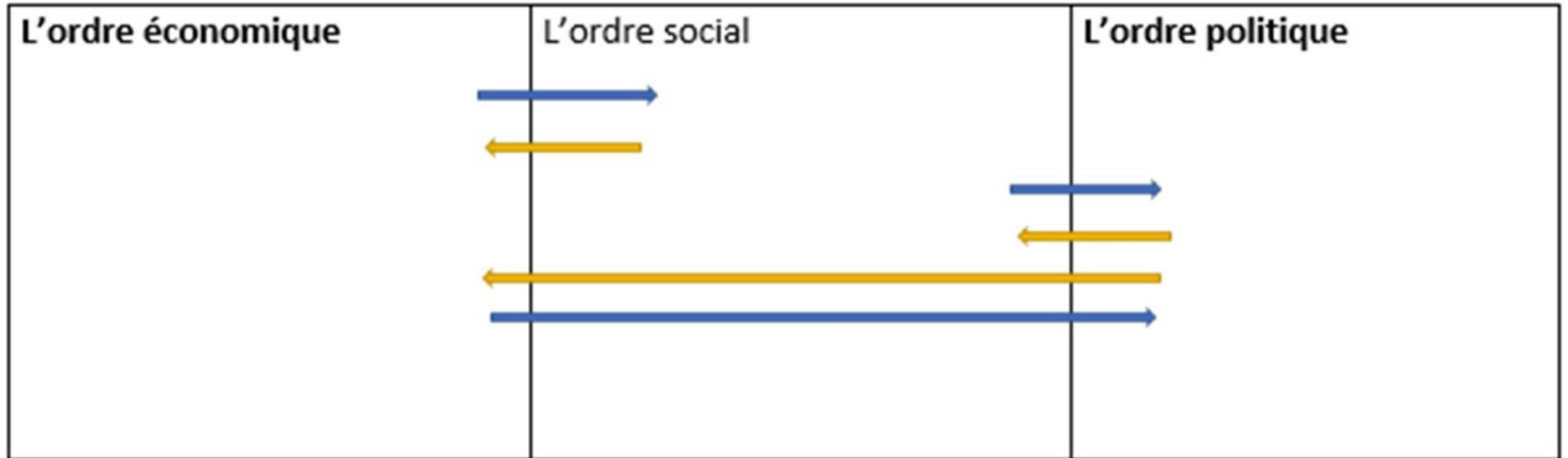
## **Instance ÉCONOMIQUE : Les AVOIRS**

rapports sociaux de production

Moyens de production

Force de travail

# Les interactions entre les champs



- **Ce sont dans ces champs qu'opèrent les mécanismes de production des inégalités.**
- **Les groupes sociaux sont constitué d'individus occupant le même type de place dans la structure sociale et donc dotés du même type de ressources (capitaux économique, social, culturel et symbolique).**

### 3 - Structure sociale : définition

- Une société est un ensemble structuré d'agents dotés de places, de rôles et de statuts sociaux. **C'est la structure sociale**
- **La socialisation primaire** a comme finalité la distribution des agents dans la structure sociale
- **Les socialisations secondaires** permettent à l'individu de jouer les rôles qu'il est attendu de lui.

# Groupe social, une catégorie sociologique

**Rôles différenciés, statut social et groupes sociaux.**

**Groupe social** : ensemble d'individus possédant des caractéristiques socio-économiques communes (même rôles, mêmes places dans la société).

La sociologie des groupes sociaux c'est l'étude *des inégalités structurées socialement.*"

- **Groupe social de fait (objectif) et groupe social revendiqué (subjectif)**



### 3 - Champs et capitaux : la distribution des agents en classe sociale

- Bourdieu découpe la société en **grands champs** correspondant à des domaines spécifiques d'activité au sein desquels les individus sont distribués en fonction **d'un capital** (ensemble des ressources mobilisables) dont **ils sont détenteurs** (acquis durant la socialisation) et qui leur **permet d'agir**.
- **Les champs sont des espaces structurés de positions** définissant **des rapports de force** entre agents autour **d'enjeux spécifiques** à chacun des champs.
- **Les classes sociales résultent de cette distribution inégale de positions dans les différents champs (économique, social, culturel, politique et symbolique).**

# Classes sociales et rapport de domination

## Les classes sociales : produit de l'articulation entre les champs

La théorie des classes sociales de Bourdieu repose sur les concepts d'habitus, de champs sociaux et de capitaux.

« Les classes sont des **ensembles d'agents occupant des positions semblables** qui, placés dans des conditions semblables et soumis à des conditionnements semblables ont **toutes les chances d'avoir des dispositions et des intérêts semblables donc de produire des pratiques et des prises de position semblables.** » (Bourdieu, 1984)

Ces positions semblables sont le résultat **de l'articulation des différents champs et de la dotation en capitaux qui caractérisent les individus.**

**La place occupée dans le champ économique** conditionne fortement la place occupée dans les autres champs.

**La place dans les autres champs** permet de conforter (renforcer ou accepter) ou modifier (promotion et mobilité sociale) le statut économique.

**L'articulation entre les champs donne lieu à des combinaisons complexes.**

- **Les groupes dominants** (la bourgeoisie) dans le champ économique s'assurent la possession de forts capitaux culturel, politique et symbolique.
- **Les groupes dominés** (ouvriers et employé) sur le plan économique (faible revenus), sont très faiblement dotés en capitaux culturel, politique et symbolique.
- Par contre, **les couches moyennes** compensent leur relativement faible capital économique (revenu moyen mais très inférieur à ceux des groupes dominants) par la possession d'un fort capital culturel qu'ils mettent à profit pour s'assurer des positions dans les champs politiques, sociaux et symboliques.

# 42 - Tableau des classes sociales

Les classes sociales	Capital économique	Capital social	Capital politique	Capital culturel	Capital Symbolique
Classes supérieures (Bourgeoisie)	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort
Classes moyennes	Moyen	Moyen/Fort	Moyen	Fort	Fort
Classes populaires (ouvriers et employés)	Faible/Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible

# 43 – Rapports de domination et légitimité de l'ordre social

- **Le concept de domination chez Bourdieu.**

**La domination** est un concept clé chez Bourdieu pour montrer l'inégalité dans les sociétés (c'est l'équivalent du concept d'exploitation chez Marx).

**La domination est la capacité à s'accaparer les ressources spécifiques à chaque champ** : économique (les possesseurs des richesses), politique (ceux qui occupent les postes de direction), culturelle (ceux qui détiennent le savoir).

Si la domination est d'abord **économique**, les autres formes de **domination** sont tout autant essentielles dans la production des **hiérarchies sociales**.

# Le champ symbolique : la légitimation de l'ordre social

L'ensemble des signes organisés en système, en langages ou en codes permettant de communiquer, de s'identifier et d'appartenir à une collectivité. Pour vivre en société et réaliser sa socialité, l'individu baigne en permanence dans un **univers symbolique, omniprésent dans la société.**

Bourdieu qualifie **le champ symbolique comme le champ des champs**, car il supervise et régule le fonctionnement de l'ensemble des autres champs.

**L'enjeu du champ symbolique : la légitimité de l'ordre social**

# Capital symbolique et violence symbolique

- **C'est le prestige attaché à la situation sociale de l'individu (Max Weber). Ce prestige est synonyme de crédit, de considération et d'autorité. Le volume de capital symbolique** possédé par un agent est fonction de **la reconnaissance de l'autorité** qui lui est conférée **par la possession des autres capitaux. Plus un individu cumule des capitaux économiques (avoirs), culturels (savoirs) et politiques (pouvoir), son capital symbolique sera fort.**
- **Le champ du symbolique a pour enjeu principal la reconnaissance et la légitimité.**



- **Hiérarchies, inégalités et rapport de domination** (exploitation, subordination)
- **Les hiérarchies sociales sont le produit de l'accès inégal aux ressources matérielles et immatérielles** : richesses économiques, savoir, prestige et pouvoir
- **Les hiérarchies sociales surdéterminent (conditionnent) les inégalités**

# **l'ordre social et l'organisation spatiale**

- **Quel est le rapport entre espace et société ?**
- **Comment l'ordre social (la structure sociale) se traduit dans l'espace ?**

## Questions et retour réflexif

### Socialisation et habitus

Qu'est-ce que la socialisation et quelle en est la finalité selon Pierre Bourdieu ?

Qu'est-ce que l'habitus ? Pourquoi Bourdieu en fait son concept principal ?

A quoi correspond un système d'aptitude et comment se transforme-t-il en système de compétence ? qu'est-ce que le sens pratique ?

« L'individu est agi avant d'agir ». Cette phrase résume ce qu'est un processus de socialisation. Pourquoi ?

Que signifie « interioriser l'extériorité et exterioriser l'intériorité » ? Pourquoi l'individu socialisé ressent très peu le caractère contraignant du fait social ?

## **Dotation en capitaux et distribution sociale**

Pour Bourdieu, l'individu est doté de capitaux différenciés lui permettant d'agir dans les différents champs de la société.

Qu'est-ce qu'un capital ? Qu'est-ce qu'un champ ? quels sont les principaux champs constitutifs d'une société ?

## **Distribution et classe sociale**

- Qu'est-ce qu'une structure sociale ?
- Quelles distinctions doit-on faire entre différences et inégalités ?

## **Qu'est-ce qu'une classe sociale selon Bourdieu ?**

- Comment se structurent les hiérarchies sociales (tableau des classes sociales)

Quels sont les principaux champs de la société où opèrent les inégalités sociales ?

- Quel est l'objet de la sociologie des groupes sociaux ?

# **Chapitre 2 : Espace et société**

**Quel est le rapport entre espace et société ?**

**Comment l'ordre social (la structure sociale) se traduit  
dans l'espace ?**

- Une société est un ensemble structuré d'agents dotés de places, de rôles et de statuts sociaux. **C'est la structure sociale**
- **Les groupes sociaux** sont constitué d'individus occupant le même type de place dans la structure sociale et donc dotés du même type de ressources (capitaux économique, social, culturel et symbolique).
- **Les classes sociales** résultent de cette distribution inégale de positions dans les différents champs (économique, social, culturel, politique et symbolique).
- l'individu s'exprime dans les différents champs de la vie sociale par la mobilisation des ressources et des compétences dont il doté. **C'est l'habitus**

# 1 - Qu'est-ce qu'un espace ?

## Éléments de définition

### L'approche sociologique :

- *Étude des mécanismes qui produisent l'espace, cadre et support de la vie humaine. Analyse des inscriptions humaines sur des territoires.*
- **Objectif : connaître, repérer, identifier et comprendre comment les pratiques sociales s'inscrivent en des lieux.**

- **Sociétés rurales ou urbaines**, communautés villageoises, cités, villes et mégalofoles, quelles que soient leurs formes, **les sociétés humaines se matérialisent dans des espaces.**
- **Comment les sociétés produisent-elles leurs espaces ?** Quelles en sont les modalités et les conditions ?
- **Quelles sont les articulations entre l'espace et la société ?**
- **Quels rôles jouent l'espace et quels sont ses fonctions ?**



# 11- Le double rapport : Individus/nature et Individus entre eux

- La vie des individus a un cadre physique, **la nature.**
- L'existence humaine, d'essence sociale, est un rapport permanent à la nature, **un rapport d'appropriation socialement et historiquement déterminé.**

Les individus pour produire leurs moyens d'existence **agissent sur la nature.**  
**Ils s'y adaptent, se l'approprient, l'aménagent, la transforment :**  
**ils produisent leur espace de vie.**

**L'espace, c' est la nature appropriée par l'homme en fonction de deux facteurs:**

**1 - les forces productives ou le degré technologique**

**2 - l'organisation sociale qui détermine la place de chacun dans ce processus d'appropriation**

- **Les forces productives ou le degré technologique** : objet de travail, moyen de travail et savoir faire (force de travail).
- **L'organisation sociale** : les rapports sociaux qui se nouent autour de la production (propriété, contrôle de la production et redistribution des richesses).
- **L'espace est un produit social historique qui sera soumis à la logique de la société qui l'a engendré et qu'il supporte.**

## 12-Exemples de relations Forces productives /organisation sociale

- La société féodale
- FP : la terre, la charrue, le moulin
- FT : le paysan
- Organisation sociale : le rapport de production féodal (le seigneur propriétaire de la terre)

# Un terroir : le château et le parcellaire paysan





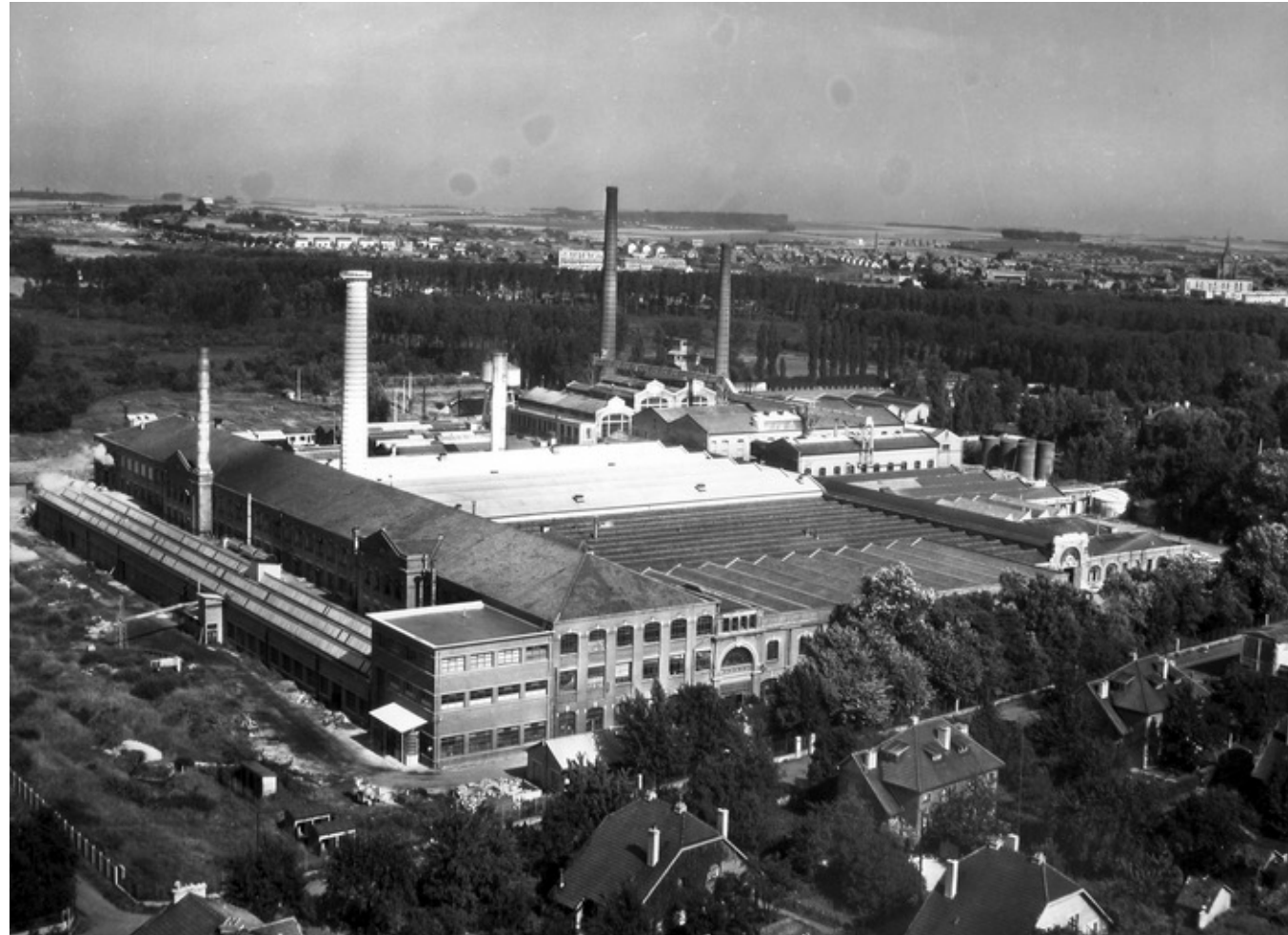


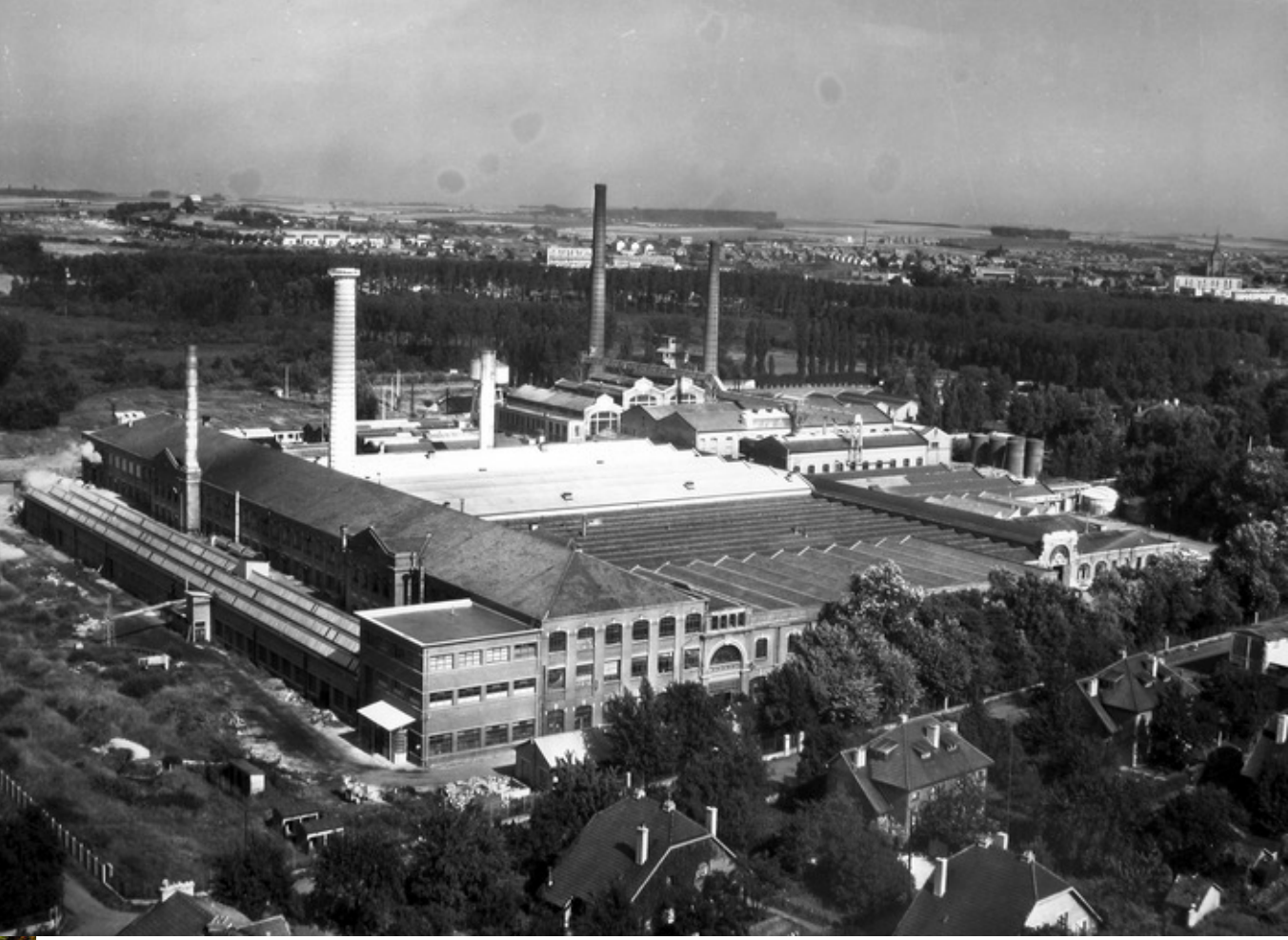
- **La société capitaliste**

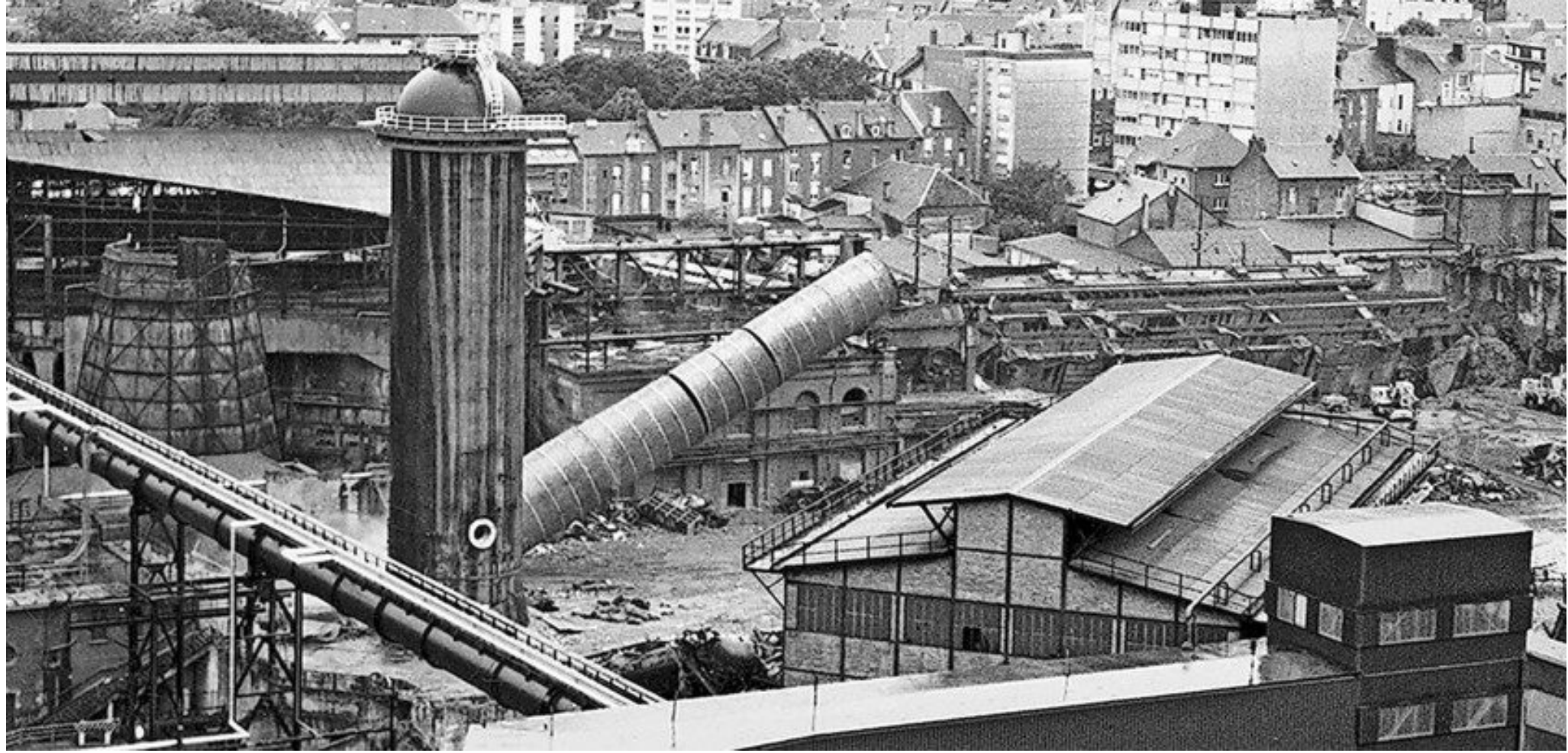
- FP : l'industrie
- FT : le travailleur direct
- Organisation sociale : **le salariat** (le capitaliste propriétaire des moyens de production).



# L'industrie et la concentration urbaine









## **2- Les fonctions de l'espace**

**Produit de la société dont il sera le cadre, l'espace jouera plusieurs rôles:**

- L'espace support**
- L'espace reflet**
- L'espace réifié ou médiateur**

## **21 - l'espace support :** **les formes de production comme principal élément structurant**

- Lieu d'inscription des activités humaines, l'espace est un lieu d'existence, de production, de reproduction et d'abri. **Il est le support des activités humaines :**
  - **L'économique** : production des biens et des services, échange et distribution
  - **le culturel et le social** : les différentes pratiques liées aux savoirs, connaissances et croyances, l'habitat et la vie quotidienne
  - **le politique** : activités de commandement et d'administration de la société

# Les principales dimensions de l'espace support

- **support des activités économiques** : les espaces de production (champs, ateliers, usines etc...), et d'échanges (marché, centres commerciaux...).
- **support des activités culturelles et sociales** : les espaces de vie sociale (habitat au sens large, écoles et équipements culturels, culturels).
- **support des activités politiques** : espaces de commandements (Edifices institutionnels, palais, ministères...).
- Dans les faits, ces espaces sont imbriqués ou séparés : chaque société organisant ces différentes fonctions à partir de contingences précises.

# A- L'espace rural

- **L'espace rural : activité agricole dominante. Le village et son terroir**
- **L'agriculture** comme forme particulière d'appropriation de la nature **va déterminer** en fonction de ces exigences techniques et sociales **un mode particulier de structuration de l'espace.**
- **En pays de grandes exploitations céréalières** : paysage marqué par des regroupements villageois dont la taille sera fonction de l'aire de rayonnement des fermes (l'éloignement est liée aux possibilités de déplacement).
- **En région de petites productions maraîchères**, l'habitat sera dispersé: à chaque parcelle paysanne correspondra une maison.























## **B- L'espace urbain - La ville comme forme particulière de production spatiale**

- L'urbain est le résultat de l'activité sociale et matérielle des hommes obligeant à une concentration **significative** de ces activités.
- **La ville est le résultat d'une triple concentration :**
  - **Concentration des activités (économiques, politiques)**
  - **Concentration des populations**
  - **Concentration du bâti**

- **La ville pré existe à l'industrialisation.**
- Les **fonctions politiques, marchandes** ont été à l'origine des premiers grands regroupements de populations, de la ville.
- **L'industrialisation va trouver dans la ville les conditions de son développement et en se l'appropriant va la transformer.** L'industrie prend les villes existantes et crée de nouvelles villes.



















L'activité de production et d'échange des biens et services détermine les formes d'organisation de l'espace.

- En produisant leur moyen d'existence, les individus produisent leur espace.
- L'activité de production est donc le critère qualitatif des formes spatiales.

# L'anthropocène

- Avec la révolution industrielle, nous entrons dans une nouvelle phase, celle de l'anthropocène.
- L'Anthropocène est une **nouvelle époque de l'ère de l'humanité qui se caractérise par l'avènement des hommes comme principale force de changement sur Terre, surpassant les forces géophysiques.**

## 22 - L'espace reflet

- **Produit, l'espace est aussi le reflet de l'organisation sociale et du niveau technique d'une société. L'espace doit être lu comme un fait social total.** Il est porteur de toutes les dimensions d'une société (économique, politique, sociale, culturelle)

**L'ordre social s'inscrit dans l'espace, l'espace devient alors une traduction de la société, il la reflète.**

- **L'espace comme reflet est porteur d'une dimension symbolique forte.**

# Sémantique spatiale et lecture symbolique de l'espace

- **Les différents niveaux du fonctionnement social en s'inscrivant dans l'espace sont aussi reflétés par lui.** Cette fonction de reflet - un reflet est déformant par nature - n'est pas perceptible directement mais s'inscrit durablement dans les habitus sociaux.
- **Lire l'espace dans sa dimension symbolique c'est adopter une démarche de sémantique spatiale ;**
  - **L'architecture est le langage de l'espace**

# L'espace reflet est un espace **réifié**

- *Réification* : processus de transformation d'un phénomène sous une autre forme. C'est la matérialisation formelle d'une transformation. Les rapports sociaux prennent des formes réifiées dans l'espace
- **L'organisation spatiale est la traduction morphologique des structures socio-économiques et des hiérarchies socio-spatiales d'une société.**



# L'organisation spatiale est une traduction de l'organisation sociale.

- **La hiérarchisation spatiale** : c'est une traduction horizontale des hiérarchies verticales en vigueur dans la société. C'est une projection au sol des hiérarchies sociales.
- **Mais cette traduction n'est pas mécanique.**
- *"En fait, l'espace social se retraduit dans l'espace physique, mais toujours de manière brouillée."* (Bourdieu, p. 160)

- **L'architecture sera le langage qui donnera à l'espace son signifiant social.** L'architecture, monumentale ou quotidienne, confère à l'espace son caractère symbolique.
- **Les ségrégations spatiales, comme les ségrégations sociales fonctionnent à la violence symbolique.**
- "Plus généralement, les sourdes injonctions et les rappels à l'ordre silencieux des structures de l'espace physique approprié sont une des **médiations** à travers lesquelles les structures sociales se convertissent progressivement en structures mentales et en système de préférences. "  
(Bourdieu, la misère du monde, p. 132)

# Les architectures monumentales

**Du temple au gratte-ciel en passant par le palais et la cathédrale, chaque société va magnifier dans l'espace et par l'architecture ce qui compte pour elle, ses grandes valeurs.**

# Le divin et l'ordre social







# Les cathédrales











# Le palais : lieu du pouvoir politique





# L'hôtel de ville





# L'équipement culturel de prestige



# La puissance économique et financière











# Le palais de justice, exemple de lecture

- **Monumentalité** : Puissance s'impose à tous

L'édifice, sa morphologie, le traitement de sa façade, les colonnes

- **Élévation** : La justice est au dessus de tous

Situation, escalier, hauteur

- **Symétrie** : La justice est égale pour tous

Un axe central et un nombre pair de colonnes marquant la symétrie



Capture d'écran













# 21 ème siècle : nouvelle mise en scène de la monumentalité





## Palais de justice les Batignoles

*« J'ai voulu un lieu qui accueille la lumière. J'espère que cela améliorera la façon de rendre la justice. » Renzo Piano*



# **Surélévation par la hauteur le verre et l'acier**

En trois parties superposées et de taille décroissante, ses 38 étages la font culminer à 160m au dessus du quartier des Batignolles (17<sup>e</sup> arrondissement), C'est désormais le deuxième bâtiment habité, le plus haut de Paris, derrière la Tour Montparnasse et ses 210m.

Construction en acier et en verre, symbole de puissance et de transparence.



# Le nouveau Palais de justice d'Aix en Provence





# Forteresse – indépendance vis-à-vis du monde extérieur









# A retenir

- **L'ordre social s'inscrit dans l'ordre spatial.** L'espace support est aussi un espace reflétant les structures sociales de la société (économiques, sociales, politiques, culturelles et symboliques).
- **La structure sociale et sa hiérarchie verticale** se réalise dans l'espace à partir de mécanisme à la fois économique, institutionnelle et sociologique.

• **Les distributions socio-spatiales sont de différents types :**

- les espaces de commandement,

de prestige,

résidentiels,

économiques,

d'échanges.....

## 23 - l'espace médiateur

### l'ordre social s'inscrit dans l'espace

- Si les formes spatiales sont les traductions de l'organisation sociale, **alors en inscrivant les pratiques humaines, elles leur donnent leur réalité.**
- L'individu agit, se repère dans la société à partir de ses pratiques sociales. Les lieux qu'il s'approprie (lieux de travail, de résidence, de loisirs ou de consommation) sont ses territoires.
- **Ce sont ces lieux qui donnent du sens à sa vie, qui inscrivent le lien social, qui médiatisent sa vie avec autrui.**

# L'espace médiateur : l'effet territoire et la surdétermination

- Ainsi déterminé, l'espace peut alors agir par **surdétermination**.
- **L'espace devient un médiateur entre l'individu et la société.**  
Les référents spatiaux s'imposent à ceux qui pratiquent le territoire.



- **Dialectique et interaction :**

- la vie sociale ne prend forme que dans des pratiques spatiales
- le territoire influe et agit sur la vie sociale.

- **Exemples :**

- les identités locales (villageoises, de quartiers)
- les centralités urbaines, les espaces de représentation, d'appartenances....

# 3 - Espace et territoire

- On doit distinguer :
  - - **l'appropriation usage** (celle que tout individu réalise en pratiquant le territoire).
  - - **l'appropriation juridique**, qui concerne la propriété et qui définit les droits d'usage. (propriété privée, propriété collective).
- L'espace est approprié inégalement. L'appropriation différenciée par des individus, des groupes sociaux, d'un espace donné donne lieu à **des pratiques de territorialisation.**

- **Le territoire de référence** : deux types
  - Celui à partir duquel l'individu organise ses pratiques diverses dans l'espace (lieu d'habitation par exemple).
  - Celui qui donne une permet de donner à l'individu une image forte d'appartenance (espace vitrine – le centre ville)
- **Le(s) territoire(s) d'appartenance**
  - Celui ou ceux où l'individu inscrit ses différentes pratiques (obligatoires et choisies)
- **Les territoires évités ou inconnus**

# Le territoire une notion à géométrie variable

- **Le territoire est la portion d'espace délimitée par des pratiques précises. C'est un marquage.** Ses frontières sont de plusieurs types (administratives et symboliques, visibles et invisibles).
- Administratives à l'échelle de la ville, de la région du pays, elles sont sociales et symboliques quand on se place d'un point de vue purement sociologique.
- Ainsi, chaque citoyen a-t-il une pratique de l'espace urbain qui s'articule autour de plusieurs types de territoires : **la référence, l'appartenance, l'évitement et la non connaissance.**

# Questions et retour réflexif

- Comment **la sociologie définit-elle l' espace ?**
- Quels sont les deux types de rapport qui conditionnent l'existence humaine ?
- Pourquoi l' espace est un produit historique ?
- Quelles sont **les fonctions de l' espace ?**
- Qu' est-ce que **l' espace support ?**
- Pourquoi l' activité de production est essentielle dans la structuration de l' espace ?
- Qu' est-ce qu' un  **espace rural ?**

- Qu'est-ce qu'un **espace urbain** ?
- Qu'est-ce que l'**espace reflet** ?
- Comment l'organisation sociale se traduit-elle dans l'organisation spatiale ?
- Qu'est-ce que la sémantique spatiale ?
- L'architecture est le langage de l'espace. Pourquoi ?
- **Qu'est-ce que l'espace médiateur** ?
- Pourquoi et comment l'espace agit par surdétermination sur les pratiques sociales ?

- **Espace et territoire** : qu'est-ce qu'un territoire ?
- Que veut dire « appropriation de l'espace » ? Quelles sont ses principales formes ?
- Qu'est-ce qu'un territoire à géométrie variable ?

# **Chapitre 3 : la ville et l'urbain - éléments de définition**

**31- Éléments d'étymologie**

**32 - La ville : définition empirique**

**33 - Définitions qualitatives**

**34 - Une définition sociologique de la ville**

**35- De la société villageoise à la société urbaine**

**Bibliographie**



# 31- Éléments d' étymologie

- **Ville**, du latin villa (« maison de campagne ») ;
- **Urbs**, en latin, "ville" se dit "urbs", et non "villa"
- **Bourg** (germain « fort »)
- **Polis**, cité, ville en grec.

## 32 - La ville : définition empirique

« Assemblage de plusieurs maisons disposées par rues et fermées d'une clôture commune, qui est ordinairement de murs et de fossés »

(dictionnaire de l'Académie française, 1694)

« Assemblage plus ou moins considérable de maisons disposées par rues, dont les habitants se livrent à l'industrie, au commerce et aux arts » (Babault, 1836)

## **Pour l'Insee (2016)**

« On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant **une zone de bâti continu** (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui **compte au moins 2 000 habitants** ». (INSEE, 2016)

## En résumé – définition de la ville selon l'Insee

« La ville est définie comme une concentration humaine **d'une taille minimale de 2000 habitants** dans laquelle l'activité principale est **la fonction de services s'associant souvent à celle de l'industrie**. Cette définition recouvre une foule **de réalités différentes**, c'est pourquoi il vaut mieux parler **des villes que de la ville.** » (Pelletier et Delfante, 1994)

## 33 - Définitions qualitatives

**Les critères quantitatifs (la taille)** sont la conséquence (le produit) de **facteurs qualitatifs : Les fonctions de la ville**

# Fernand Braudel

« Il est des villes amorcées à peine et certains bourgs l'emportent sur elles par le nombre de leurs habitants ; tels ces énormes villages de la Russie d'hier, telles ces villes rurales du Mezzogiorno italien ou du Sud andalou, ou ces constellations de hameaux à tissu lâche de Java, cette « île de villages jusqu'à nos jours ». **Mais ces villages gonflés, même jointifs, ne sont pas forcément destinés à devenir des villes. ... Car le nombre n'est pas seul en cause.**

**La ville n'existe**, en tant que telle, **que face à une vie inférieure à la sienne**. Pas une ville, pas une villette qui n'ait ses villages, son lambeau de vie rurale annexée, qui n'impose à son « plat pays » **les commodités de son marché, l'usage de ses boutiques, de ses poids et mesures, de ses prêteurs d'argent, de ses hommes de loi, même de ses distractions**. Il faut pour être, qu'elle domine un empire, fut-il minuscule ».

# Fernand Braudel

« Il est des villes amorcées à peine et certains bourgs l'emportent sur elles par le nombre de leurs habitants ; tels ces énormes villages de la Russie d'hier, telles ces villes rurales du Mezzogiorno italien ou du Sud andalou, ou ces constellations de hameaux à tissu lâche de Java, cette « île de villages jusqu'à nos jours ». **Mais ces villages gonflés, même jointifs, ne sont pas forcément destinés à devenir des villes. ... Car le nombre n'est pas seul en cause.**

# Fernand Braudel

## Civilisation matérielle et capitalisme

- « Il est des villes amorcées à peine et certains bourgs l'emportent sur elles par le nombre de leurs habitants ; tels ces énormes villages de la Russie d'hier, telles ces villes rurales du Mezzogiorno italien ou du Sud andalou, ou ces constellations de hameaux à tissu lâche de Java, cette « île de villages jusqu'à nos jours ». **Mais ces villages gonflés, même jointifs, ne sont pas forcément destinés à devenir des villes.**



« **La ville n'existe**, en tant que telle, **que face à une vie inférieure à la sienne**. Pas une ville, pas une villette qui n'ait ses villages, son lambeau de vie rurale annexée, qui n'impose à son « plat pays » **les commodités de son marché, l'usage de ses boutiques, de ses poids et mesures, de ses prêteurs d'argent, de ses hommes de loi, même de ses distractions**. Il faut pour être, qu'elle domine un empire, fut-il minuscule ».

## 34 - Une définition sociologique de la ville

Dans un article devenu célèbre (« le phénomène urbain comme mode de vie », publié en 1938, partant du constat qui lie densité humaine, dimension géographique, échange économique, hétérogénéité sociale et mode de vie, **Louis Wirth** propose une définition qualitative de la ville.

- *Avec Robert Park et Ernest Burgess, Louis Wirth animera l'École de Chicago qui ouvrira la voie aux premières études de sociologie urbaine (première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle).*

# Définition de Louis Wirth

- « *Dans une perspective sociologique, la ville peut être définie comme **un établissement relativement important, dense et permanent d'individus socialement hétérogènes** ... le trait distinctif du mode de vie de l'homme des temps modernes est sa concentration en de gigantesques rassemblements autour desquels se regroupent des centres de moindre importance et d'où rayonnent des idées et pratiques que l'on appelle civilisation.* »

# Les caractéristiques à retenir

- **Hétérogénéité sociale** et **anonymat** par opposition aux sociétés villageoises qui sont des sociétés d'interconnaissance.
- **Distributions différenciées** dans l'espace
- **Traductions dans l'espace** des groupes sociaux
- **Style de vie** conditionné par le cadre de vie

## 35- De la société villageoise à la société urbaine

Henri Mendras (la fin des paysans)

**Hétérogénéité sociale et anonymat** par opposition aux sociétés villageoises qui sont des sociétés d'interconnaissance.

*« Les contacts en ville peuvent effectivement être de face à face, mais ils n'en sont pas moins superficiels, éphémères et segmentaires »*,

- **Société villageoise** : interconnaissance et indifférenciation des rôles

**« ici, tout le monde se connaît »** - solidarité communautaire.

- **Société urbaine** : anonymat, segmentation des rôles – solidarité organique

La société villageoise : « **Ici, tout le monde se connaît** »

**La société villageoise** « est un tout, un système écologique, une structure sociale, un type de personnalité, une vision du monde, une histoire, une collectivité parmi d'autres collectivités »

(Robert Redfield, 1954).

## **Une société d'interconnaissance inscrite dans un « ICI »**

**ICI, c'est le terroir**, un espace géographique et écologique approprié à partir de complémentarités physiques et sociales (système agricole et type d'exploitation).

**Ici, désigne un habitat au sens total** : lieu où l'on réside, où l'on travaille, où l'on vit en permanence. C'est un lieu de résidence, de travail et de sociabilité.

**« Tout le monde », parents et voisins**

C'est une société d'autochtones avec un système de parentèles de voisinage (endogamie spatiale).

# La société urbaine : l'anonymat et impersonnalité des échanges

- A la différence des bourgades de province, où se développent des relations affectives de voisinage, **Georges Simmel (1903)** montre **que les métropoles sont le règne de l'anonymat (il parle d'une «impersonnalité des échanges»)**.
- L'anonymat de la grande ville a pour conséquence de créer **un processus de «désocialisation»** obligeant l'individu à s'inscrire dans un nouveau groupe d'appartenance, d'une nature différente de son groupe d'origine, sur le plan familial ou religieux.



## Du lien communautaire au lien sociétair

- **Weber (1911)** définit **la ville** comme le *«lieu du marché, de l'économie monétaire, de la division du travail et de la spécialisation des tâches professionnelles»*.
- Elle est le lieu où l'action sociale s'inscrit dans de nouvelles logiques, rompant avec **le lien communautaire auquel se substitue le lien sociétair**.
- Ce qui renvoie également à l'analyse de Durkheim en terme **de société traditionnelle et société organique** (moderne).

# Henri Lefebvre – la société urbaine

**« Nous appellerons société urbaine la société qui résulte de l'urbanisation complète, aujourd'hui virtuelle, demain réelle » (1967)**

Le *droit à la ville* ne peut se concevoir comme un simple droit de visite ou de retour vers les villes traditionnelles. Il ne peut se formuler que comme *droit à la vie urbaine*, transformée, renouvelée. Que le tissu urbain enserme la campagne et ce qui survit de vie paysanne, peu importe, pourvu que **« l'urbain »**, **lieu de rencontre, priorité de la valeur d'usage, inscription dans l'espace d'un temps promu au rang de bien suprême parmi les biens, trouve sa base morphologique, sa réalisation pratico-sensible**. Ce qui suppose une théorie intégrale de la ville et de la société urbaine, utilisant les ressources de la science et de l'art. (Lefebvre 1968a, p. 121).

# **Le droit à la ville** se manifeste comme **forme supérieure des droits**

**Le droit à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à l'habiter. Le droit à l'*œuvre* (à l'activité participative) et le droit à l'*appropriation* (bien distinct du droit à la propriété) s'impliquent dans le droit à la ville.**

- Pour Lefebvre, il s'agit d'une « **forme supérieure des droits** », à la portée tout aussi englobante que celle de l'urbanisation de la société et les changements de mode de vie qui en résultent ; **c'est pourquoi tous les habitants d'une ville devraient avoir un droit égal à la centralité urbaine : biens matériels et symboliques offerts par cette forme supérieure de vie.**

## 35 - Pour aller plus loin :

### L'approche sociologique du fait urbain

#### quelques références de base

- Quelques grands auteurs
- Georg Simmel, *Les grandes villes et la vie de l'esprit. (1903)* Paris, Payot, coll. « Petite Bibliothèque Payot », 2013, 107 p., trad. J.-L. Vieillard-Baron et F. Joly
- Max Weber, *La ville*, trad. par A. Berlan, Paris, La Découverte, [1921] 2014, 269 p.
- Louis Wirth, « Urbanism as a way of life », *The American Journal of Sociology*, 44. Traduction : « Le phénomène urbain comme mode de vie », dans *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, textes traduits et présentés par Y. Grafmeyer et I. Joseph (1979), Paris, Aubier (Champ urbain), p. 255.
- Henri Lefebvre, *Le droit à la ville*, Paris, Éditions Anthropos, 1968, 281 p.
- Yves Grafmeyer, *Sociologie urbaine*, Nathan, coll. « 128 », 1994, 128 p

# Questions et retour réflexif

**La ville – des critères quantitatifs aux critères qualitatifs**

Quels sont **les critères** qui sont habituellement retenus pour **définir la ville** ?

Les critères **quantitatifs** sont-ils suffisants ? pourquoi ?

Quels sont les critères retenus par **l'INSEE** ? En quoi sont-ils arbitraires ?

La ville est une production spatiale déterminée historiquement. Quelles sont **les fonctions inductrices du fait urbain** ?

**Définition sociologique** : quels sont les critères saillants de cette définition ?

Que signifie **hétérogénéité sociale** ? quelles sont ces conséquences sur l'organisation spatiale ?

Que signifie l'**anonymat urbain** ? En quoi la société urbaine se distingue sociologiquement d'une société villageoise (qui elle est une société d'interconnaissance) ?

Quelles sont les trois conditions nécessaires à l'origine de la ville

Comment le capitalisme va trouver dans la ville les conditions de son développement

# **Chapitre 4 : De la cité à la ville, de la ville à l'urbain**

**41 - La ville dans l'histoire**

**42 – Ville et industrialisation**

**43 – L'urbanisation programmée**

**421 : Première révolution industrielle et urbanisation désordonnée**

**422 : L'urbanisation programmée et les segmentations fonctionnelles**

**44 - L'urbain dépasse la ville : métropolisation**

# 41- La ville dans l'histoire

**La ville est l'émanation de fonctions sociétales induisant une concentration spatiale.**

Toutes les sociétés qui ont produit cette forme spatiale qu'est la ville, l'ont fait à partir de conditions précises qui se rapportent à leur mode de production et leur mode de domination.



**Les conditions de naissance de la ville sont diverses mais elles restent toujours articulées à la structure de la société.**

- **La ville est le résultat d'une triple concentration :**
  - **Concentration des activités (économiques, politiques),**
  - **Concentration des populations**
  - **Concentration du bâti**

# Les grands types de ville dans l'histoire

- **De la captation des surplus agricoles à la ville**

- **La ville antique**
- **La ville du moyen-âge**
  - **La ville royale**
  - **La ville industrielle**
- **La ville post industrielle**

# De l'agriculture à la ville – mise en perspective historique

- Fin du néolithique, l'agriculture se diffuse.
- Les techniques et les conditions sociales se transforment.
- La ville naît de la captation du surplus dégagé par l'agriculture par une classe dominante.
- les premières agglomérations sédentaires de fortes densités sont apparues 3500 av JC en Mésopotamie, 3000 av JC en Egypte et 2500 av JC en Inde et en chine.

**La ville apparait dès lors que la société concentre certaines de ses activités**

**Les fonctions politiques, marchandes ont été à l'origine des premiers grands regroupements de populations, de la ville.**

# Quelques grands types de ville

- **La cité antique et la ville asiatique** : ou comment le politique et le religieux sont le moteur de l'organisation spatiale.
- **La ville du Moyen Age** : l'économique s'impose – marchés et corporation
- **La ville capitale**, la ville royale
- **La ville industrielle** : la conquête de la ville par le capitalisme
- **Quand l'urbain dépasse la ville** : des réseaux de villes aux régions métropolitaines

de la ville, les hôtels particuliers, et les quartiers abritant les différentes corporations de  
métier et de marchands, les remparts qui la protègent et la distinguent de l'extérieur.  
La ville est œuvre, la ville est usage et a pour fonction de légitimer la nature oppressive  
de l'ordre en place. *« L'usage éminent de la ville, c'est-à-dire des rues et des places,  
des édifices et des monuments, c'est la Fête (qui consomme improductivement, sans  
autre avantage que le plaisir et le prestige, des richesses énormes en objet et en  
argent)... Les villes médiévales, à l'apogée de leur développement, centralisent les  
richesses ; les groupes dirigeants investissent improductivement une grande part des  
richesses dans la ville qu'ils dominent... Ils justifient leur privilège devant la  
communauté en dépensant somptuairement leur fortune : édifices, fondations, palais,  
embellissements, fêtes. .. Des sociétés très oppressives furent très créatrices et très  
riches en œuvres. »*(H. Lefebvre, le droit à la ville).

Un autre exemple, la cité minière de l'époque industrielle.

Les Salins de Giraud (Camargue) nous donne la possibilité de visualiser comment se  
réalise dans l'espace (sur un plan horizontal) les hiérarchies verticales de la société. A

# La ville pré existe à l'industrialisation.

- Les **fonctions politiques, marchandes** ont été à l'origine des premiers grands regroupements de populations, de la ville.
- **L'industrialisation va trouver dans la ville les conditions de son développement et en se l'appropriant va la transformer.** L'industrie prend les villes existantes et crée de nouvelles villes.

L'avènement du capitalisme industriel va bouleverser en profondeur la structure spatiale. **La ville marchande - ville forteresse, ville palais - va laisser place à la ville industrielle. Avec le capitalisme, l'urbanisation va être le fait majeur de la société. Constituer des agglomérations en vue de produire est la règle du développement capitaliste.**



## 42 - La ville et l'industrialisation

### La Première révolution industrielle et urbanisation désordonnée

La ville contemporaine est liée à l'avènement du capitalisme. Le capitalisme repose sur trois conditions qu'il va trouver dans les villes existantes ou en créant ses propres villes.

- **Concentration des capitaux** : mise en place de grandes unités de production (les usines)
- - **Concentration de main d'œuvre**
- - **Concentration spatiale** (moyens de production et main d'œuvre).

# La conquête de la ville par le capitalisme

**Le capitalisme** est un mode de production fondé sur des lois précises : soumission du travail au capital, recherche permanente d'une maximalisation du profit, nécessité d'un marché toujours plus large...

Le capitalisme qui correspond à un développement des technologies, met en place **une division du travail** extrêmement complexe qui est à la fois **technique, sociale et spatiale**.

Son développement est inégal et repose sur une dialectique **Centre / Périphérie**. Il se construit sur une double opposition : **Bourgeoisie - Classe ouvrière** et **Pays du Nord (colonisateurs) et pays dominés**.

Engels, dans son ouvrage "*la situation de la classe laborieuse en Angleterre*" décrit et explique comment un tel processus s'est mis en place.

La nécessaire concentration des moyens de travail et de la main-d'œuvre entraîne la prolifération d'agglomérations urbaines.

Avec l'introduction de la machine à vapeur, la mise en exploitation de vastes gisements miniers, la possession d'un immense empire colonial (territoires de matières premières et de débouchés pour les produits manufacturés), la maîtrise des mers et des voies marchandes, un développement industriel sans précédent allait être impulsé.

L'application de la machine à vapeur à la production textile révolutionne cette dernière (métiers à tisser, plantation de coton, naissance de la sidérurgie et de la métallurgie...).

**Ce développement en boule de neige exigeait une main d'œuvre de plus en plus nombreuse.**



L'accroissement démographique (baisse de la mortalité), mais surtout l'exode rural, lié à la destruction des structures agraires, allait être une des premières conditions de l'accumulation primitive capitaliste : **la séparation du travailleur de tout moyen de production.**

**La ville devient le pôle d'attraction des campagnes et des petits paysans sans terre.** Exemple de l'Angleterre, la principale source de l'exode sera l'Irlande (la grande famine de 1841).

A cela il faut adjoindre la masse des petits artisans ruinés par l'essor de l'industrie textile.

# La première révolution industrielle et l'urbanisation désordonnée

- **La logique d'implantation industrielle repose sur une logique de profit** impliquant une implantation dans les lieux où sont déjà concentrés les moyens de production et la main d'œuvre.
- **Rapidement s'instaure une anarchie de la production** : implantations désordonnées, pollution.... Si la production est anarchique, l'espace en tant que support de cette production, sera soumis à ces mêmes règles de désordre.
- **Pour caractériser cette période on parlera de désordre urbain ou d'urbanisation sauvage.**

## Porte de Saint Ouen (Paris)





# La zone



## Paris – Quai Javel, les usines Citroën (1919)



# Les causes : Profit, rente foncière et couts salariaux

Plusieurs éléments conditionnent ce désordre.

## 1) Le prix du terrain et la rente foncière

Le sol a un prix. En effet cet élément de la nature a comme particularité de ne pas être extensible, donc d'être limité et monopolisable. Sa possession juridique déterminera son droit d'usage. En tant que marchandise, le sol sera régi par la loi de l'offre et de la demande, son accès sera conditionné par un prix à payer (loyer ou achat). C'est **la rente foncière urbaine**

L'urbain permet l'instauration **d'une rente de monopole, ou de situation.** (concentration urbaine, sols limités d'où offre inférieure à la demande et couts élevés).

Même phénomène pour **la propriété immobilière** : Le coût de construction devra intégrer le prix de la rente foncière. D'où loyers à payer pour l'usage des immeubles urbains : habitations, bâtiments industriels, magasins.... extrêmement chers.

# L'usine dans la ville



## Passage Moret – Paris 13<sup>ème</sup> (1903)





ARMOIRIE DE STORES  
POUR DE VANTRIENARIES  
DE TOUT SYSTEME  
FORGE A FAÇON  
**J. BESSON**  
SEBARD MECANICIEN

VINE

# Villeurbanne – habitat ouvrier 1935



Capture d'écran



# Les cités ouvrières



## 2 - Le prix de la force de travail.

Le salaire de l'ouvrier est un élément de dépense inévitable pour le capitaliste. Dans sa recherche de plus-value, il jouera sur la durée de la journée de travail (qui est forcément limitée) et sur la possibilité de rémunérer le plus bas possible la force de travail. Or celle-ci a un seuil minimum au dessous duquel il est impossible d'aller. Le salaire de l'ouvrier doit lui permettre d'acquérir les moyens de subsistance et donc de sa reproduction (nourriture, vêtements, logements).

Le capitaliste tentera de réduire au maximum les charges salariales en jouant sur la concurrence entre les travailleurs (chômage), **et sur des coûts réduits de la reproduction. Parmi eux, le logement.**

La nécessaire proximité du logement des lieux de travail soumettra ce dernier à des rentes de monopole qui alourdiront fortement son prix. En conséquence, les logements seront construits au coût le plus bas possible : exigüité, insalubrité, surdensité...( voir Engels, Zola...)

Les répercussions sur l'espace sont évidentes.

**La logique d'implantation industrielle sera une logique de profit impliquant une implantation choisissant les lieux les plus intéressants aboutissant à une anarchie spatiale : saturation des villes, habitat précaire.**

# 422 - L'urbanisme programmé

- **La deuxième révolution industrielle**, celle de l'électricité et des moyens de transport, et les nouvelles technologies qu'elle développe va contribuer à **régler un problème majeur, celui de la distance**. Le développement technique rendra possible un processus de restructuration urbaine. **Une nouvelle urbanisation est possible**
- C'est l'ère de l'automobile, des tramway, des métros, du téléphone etc.
- Le franchissement rapide des distances, **la réduction de l'espace distance transformera une nouvelle fois l'organisation urbaine**.

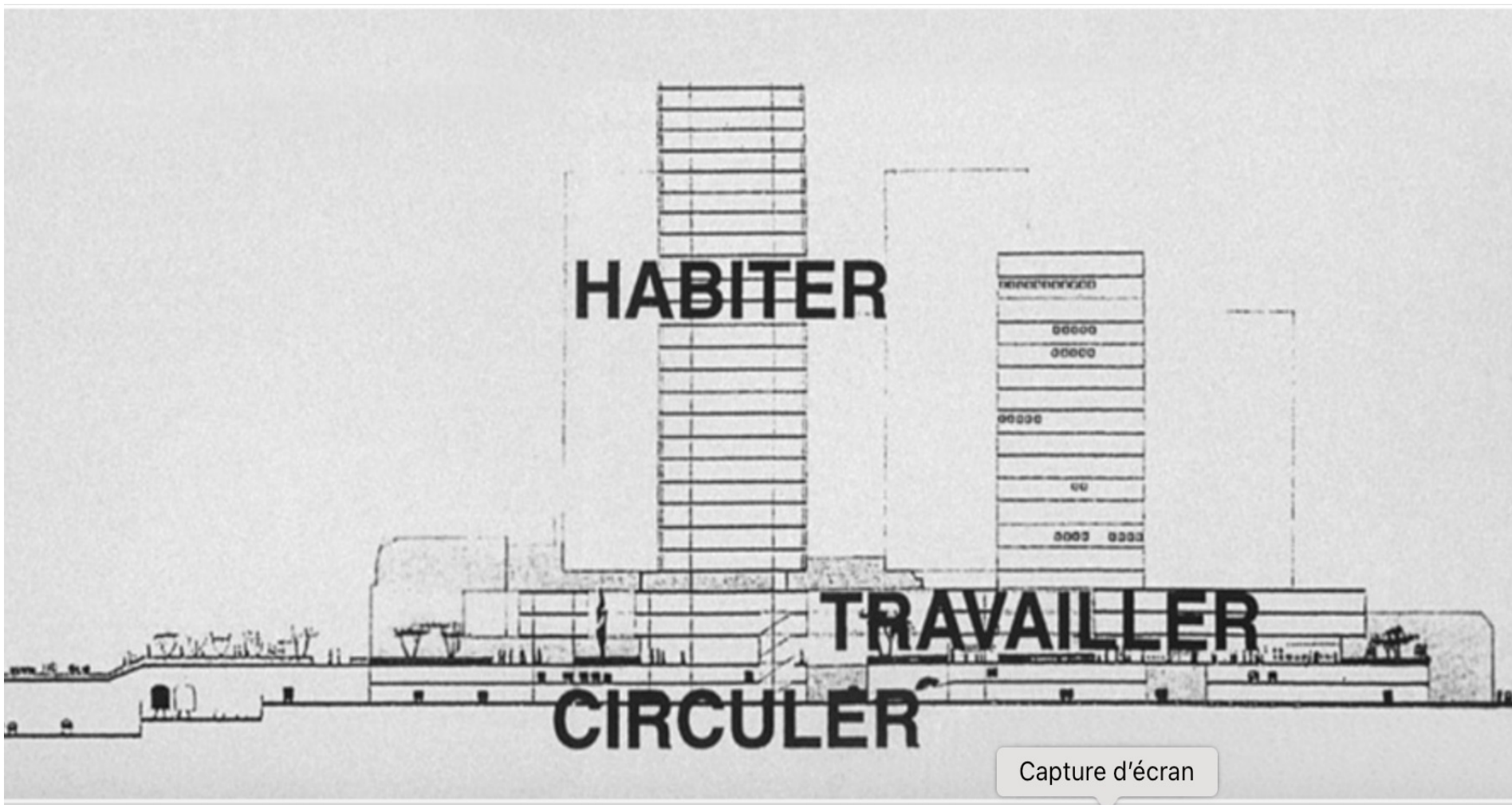
# La spécialisation des espaces : la segmentation sociospatiale

- En levant l'obstacle distance, le capitalisme résout en partie le problème de la saturation des espaces et des prix excessifs de la rente foncière.
- L'hyperconcentration engendrée par la première révolution industrielle, et son corollaire la saturation des villes, cédera la place à une mise en place **d'une séparation du lieu de travail et du lieu de résidence**
- Cette production de nouvelles formes spatiales s'accompagne d'une **spécification de l'espace donnant lieu à une segmentation de l'espace.**

# Segmentation sociospatiale

- L'urbain est segmentée selon des **fonctions** :
  - la production,
  - l'échange et la consommation,
  - la résidence,
  - les loisirs.

- La ville est segmentée selon des **fonctions** (aspect technique, appelé aussi zonage ou zoning) mais aussi et fondamentalement selon des modes **d'appropriation correspondant à des logiques sociales de classes.**
- **Les fonctions sont la production, l'échange et la consommation, la résidence, la culture.**



Capture d'écran



# La ville fragmentée et les distributions sociospatiales



# Segmentation sociospatiale

En levant l'obstacle distance, le capitalisme résout partiellement le problème de la saturation des espaces et des prix excessifs de la rente foncière.

Il sera possible de mieux jouer sur les concurrences entre régions et main-d'oeuvre, il ne sera plus nécessaire d'être implanté à proximité des lieux de matières premières.

En réglant la question de la saturation des villes et donc des trop grands concentrations ouvrières, on aboutit à une amélioration des conditions de vie.

**L'espace devient de plus en plus spécialisé.**

**Les unités de production industrielle** sont décentralisées (expulsées des centres villes) et en même temps les centres villes voient se concentrer les activités de décision, d'orientation et de contrôle.

**Les centres urbains tendent** à être libérés de leurs fonctions résidentielle et industrielle pour devenir le coeur d'un réseau d'activités tertiaires : la direction de la production matérielle (entreprises de gestion et d'informatique, sociétés financières, commerciales, publicitaires, management, engineering...)

Cette production de nouvelles formes spatiales s'accompagne d'une **spécification de l'espace dans la ville que nous appellerons segmentation.**

La ville est segmentée selon des **fonctions** (aspect technique, appelé aussi zonage ou zoning) mais aussi et fondamentalement selon des modes **d'appropriation correspondant à des logiques sociales de classes.**

**La ville est segmentée selon des fonctions** (aspect technique, appelé aussi zonage ou zoning) mais aussi et fondamentalement selon des modes **d'appropriation correspondant à des logiques sociales de classes.**

Les fonctions sont la production, l'échange et la consommation.

**La distribution sociospatiale correspond** à l'existence de quartiers populaires, de couches moyennes et , de résidences haut standing.

Cette spécification de l'espace dans une société d'inégalités sociales entraîne une **hiérarchisation**, allant jusqu'à **la ségrégation sociospatiale** (revêtant selon les pays un habillage ethnique) avec existence de ghettos.

# La segmentation spatio-temporelle

L'organisation spatiale rendue possible grâce à la révolution des moyens de transport et de communication a entraîné une **hyperconcentration des activités de commandement** et une **atomisation de la ville** du fait de la segmentation de la vie sociale tant au niveau temporel que spatial.

- Pour schématiser, les 24 heures de la journée d'un individu seront divisé en :
- - **Un temps de travail : un lieu de travail**
- - **Un temps de loisirs : un lieu de loisir**
- - **Un temps de repos : un lieu de résidence.**
- - **Un temps de déplacement : liaison entre les différents lieux.**

# LA PRODUCTION DU CADRE BÂTI

**La distribution fonctionnelle, hiérarchisée et ségrégative de l'espace est une réponse aux questions suivantes :**

- **Que faut-il produire ?**
- **Où ?**
- **Comment ?**
- **Qui produit ?**

# Quoi ?

L'espace comme support des activités de production, d'échanges et de reproduction de la force de travail fera qu'il sera doté d'un cadre bâti adéquat.

- Locaux industriels
- Locaux tertiaires
- Locaux d'habitation (et les équipements afférents)
- Bâtiments de services publics
- Infrastructures



# **Le grand ensemble – ou l’espace monofonctionnel**

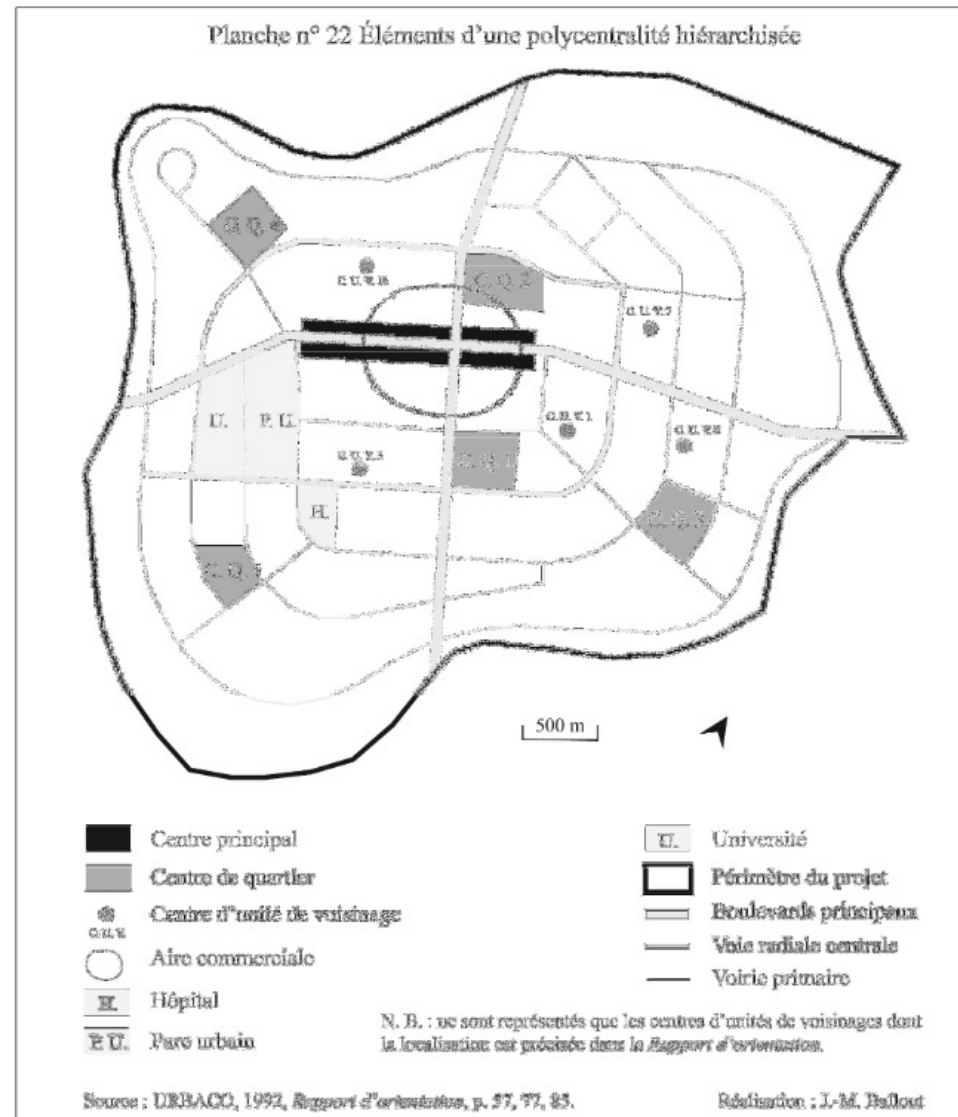
## **La naissance des banlieues**









# La distribution en unité de voisinage et trame viaire

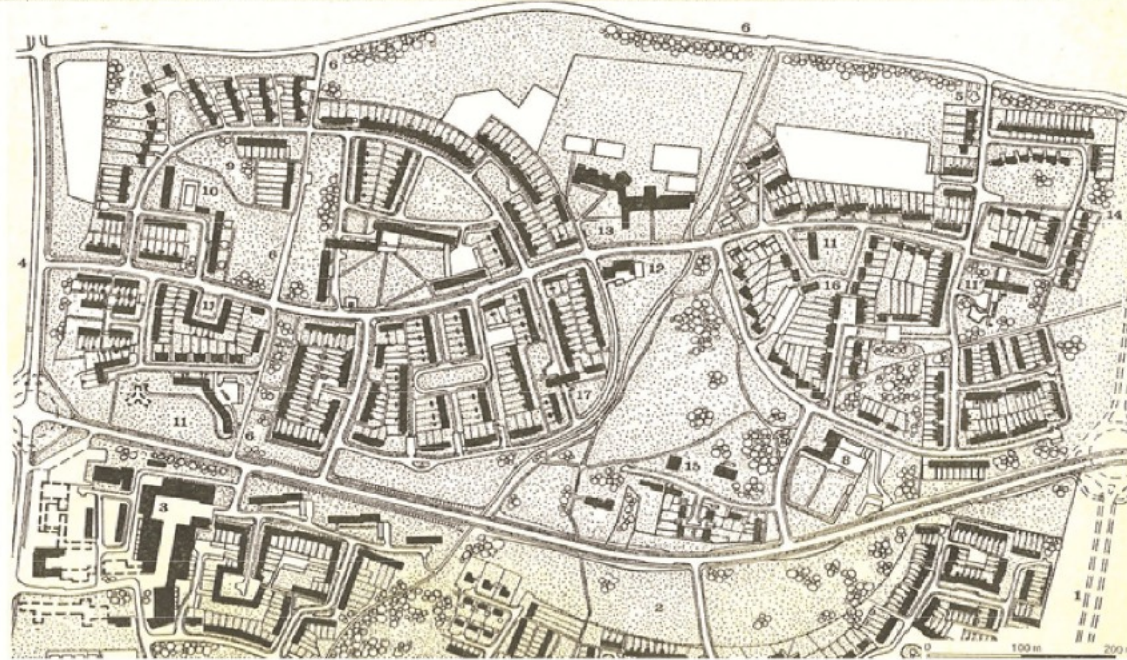


- Pur produit de la planification urbaine, élaborée aux États-Unis durant les années 1920, la notion d'unité de voisinage « *s'est diffusée dans l'urbanisme américain puis européen dès la fin des années 1930, pour connaître pendant la Reconstruction en Grande Bretagne, Italie, Suède et Allemagne une large réception tant dans la littérature professionnelle que dans de nombreux quartiers nouveaux* ». (Jannièrè, 2008. p.21)
- Jannièrè **Hélène**, 2008, « Planifier le quotidien. Voisinage et unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France (1945-1965) », *Strates*, 14 | 2008

# Unités de voisinage - New town Harlow

Unité de voisinage de Mark Hall North à Harlow

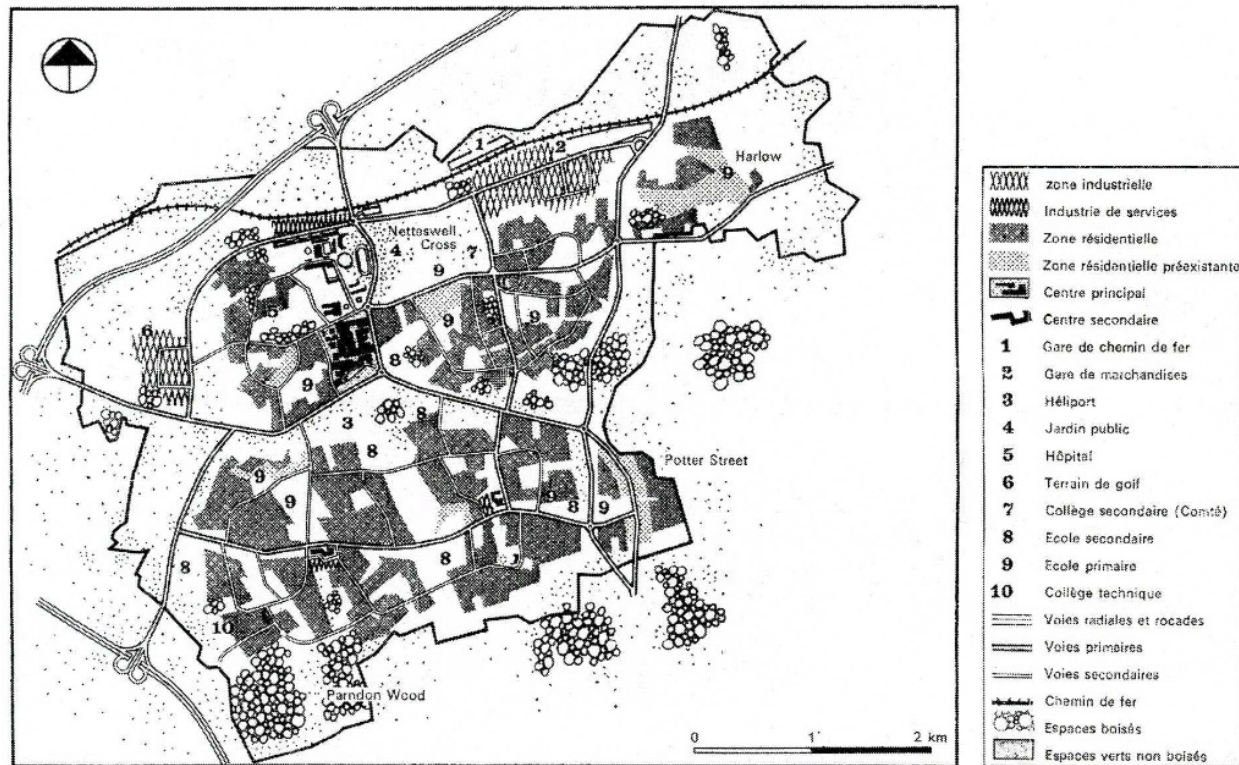
<b>1</b> Déviation de la route actuelle Londres-Cambridge	<b>4</b> Liaison avec la zone industrielle nord-est	<b>7</b> Cimetière, église	<b>11</b> Groupes de maisons individuelles	<b>14</b> Terrain de jeux
<b>2</b> Unité de voisinage de Mark Hall south	<b>5</b> Nouvelle église catholique	<b>8</b> Fermes	<b>12</b> Centre commercial de quartier	<b>15</b> Garderie d'enfants
<b>3</b> Centre secondaire pour 20 000 habitants	<b>6</b> Pistes cyclables vers les usines	<b>9</b> Jeux d'enfants	<b>13</b> Ecole élémentaire	<b>16</b> Poste de police
		<b>10</b> Court de tennis	<b>17</b> Centre médical	 Espaces boisés
				 Espaces verts non boisés



Source : P. Merlin, 1972, p. 30

# Le master plan d'Harlow

Le master plan d'Harlow



Source : P. Merlin, 1972, p. 22.



La Zup d'encagnae – Aix en Provence





La Zac du Jas de Bouffan – Aix en Provence



Fortement critiquée pour ses conséquences tant sur le paysage urbain (**la ville standardisée**) que sur le plan social (**la ville dortoir**), cette conception de la fabrique de la ville, de cet urbanisme fonctionnel **réduisant l'habitat à sa plus simple expression (le logement) s'imposera.**

.

# L'habitat pavillonnaire

## Le péri-urbain



# Les usines sortent des villes Flins dans le Val de Seine



# Bureaux et centres d'affaires







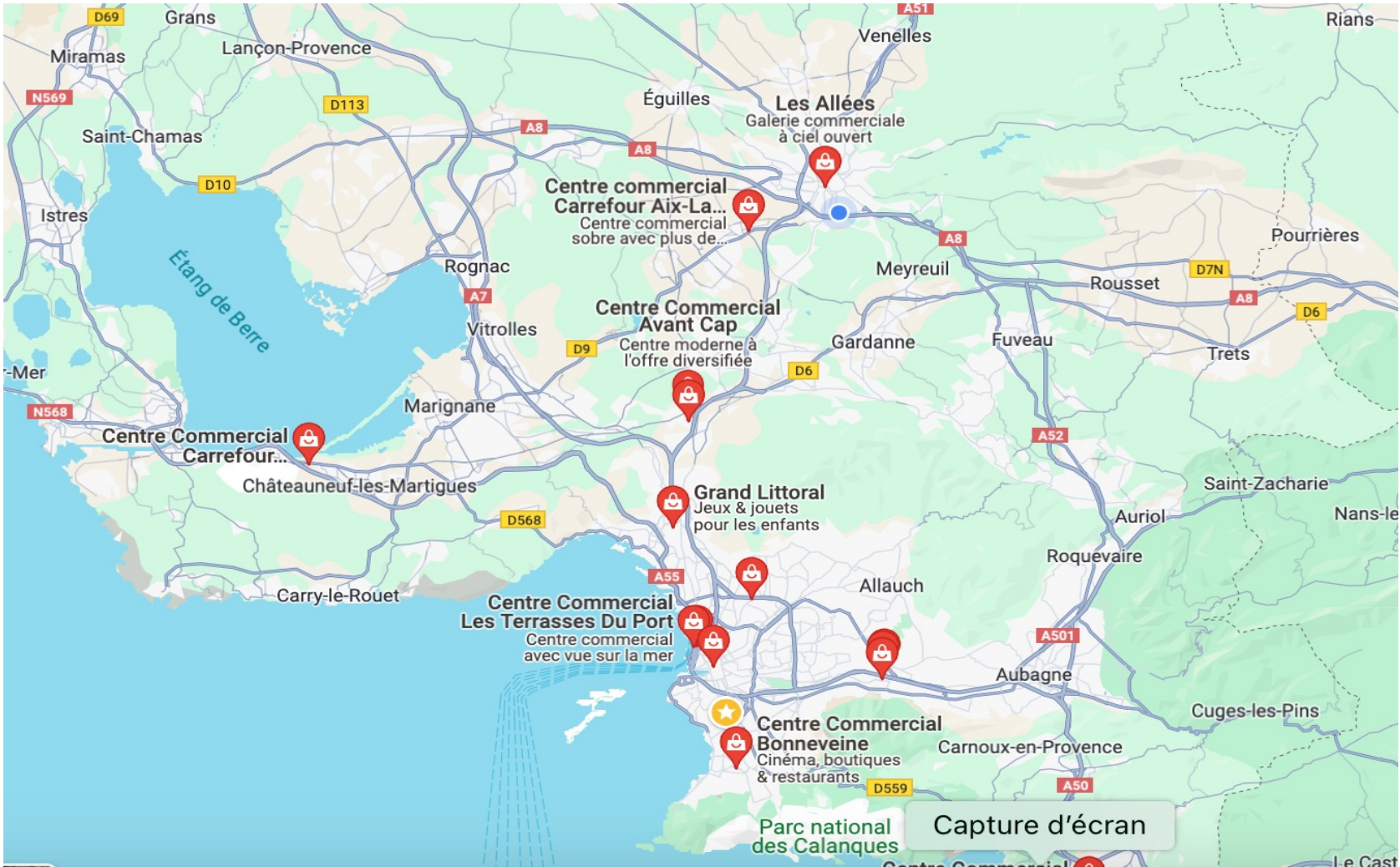




# Centres commerciaux



# Une distribution le long des grands axes routiers entre





# Loisirs





# Où ?

**Quelle est la place de tel ou tel usage dans la division économique et sociale de l'espace ?**

**a - Les infrastructures** : elles sont nécessaires partout.

**b - L'usage du sol en vue du logement** : fortement hiérarchisé, suivant en cela la division sociale de la société. Dans la ville capitaliste, c'est d'abord le revenu qui indique cette hiérarchisation sociale.

**c - l'usage en vue de l'industrie** : les grandes entreprises sont à la périphérie du noyau central ou en lointaine banlieue. Cette stratification a suivi une logique historique. L'entreprise devant s'implanter :

- à proximité d'une grande voie de communication
- à proximité d'une agglomération de main d'oeuvre
- là où le sol est le moins cher.



**d - Les usages tertiaires, bureaux et commerces.** Distinction entre deux types de commerce.

- Pour les "achats banaux", quotidiens. Ils sont intégrés aux quartiers de logements. (ce qui n'est plus toujours le cas maintenant avec la création de grands centres commerciaux).

- Pour les achats "extra-ordinaires". Leur implantation est soigneusement étudiée (étude de marché) et correspond en général aux quartiers centraux : effet vitrine (Champs Élysées) ; ou encore dans les nœuds routiers privilégiés (shopping centers).

- **Bureaux, sièges sociaux dans les quartiers centraux.** Visibilité et connexion au reste du monde . Immeubles de prestige social.

**Pour les grands magasins, bureaux et sièges de société on parlera de "tertiaire supérieur".** Le prix élevé de ce type d'emplacement est facilement répercuté sur les marges bénéficiaires de ces entreprises.

# Les hiérarchies spatiales

Il y a donc **une hiérarchie des usages du sol déterminée par la valeur d'usage de la centralité et la capacité de l'usager à payer.**

`Ce qui donne par ordre décroissant :

- - **les usages tertiaires supérieurs**
- - **les usages d'habitation hiérarchisés par le revenu des couches sociales**
- - **les usages industriels**
- - **les usages agricoles.**



## 43 - L'urbain dépasse la ville La métropolisation

- Avec la seconde révolution industrielle de nouvelles échelles spatiales apparaissent.
- De la distance spatiale à la distance temps
- La diffusion d'un mode de vie sur l'ensemble de l'espace tend à faire disparaître les sociétés rurales traditionnelles. **Le mode de vie urbain se généralise.**

« **L'urbain est la nouvelle civilisation qui se met en place à l'échelle planétaire, supprimant l' ancestrale différence entre ville et campagne** » (Françoise Choay, « le règne de l'urbain et la mort de la ville »)

# **La mégalopole parisienne**

# La métropolisation

**"C'est un processus par lequel une proportion significativement importante de la population d'une société se concentre sur un certain espace, où se constituent des agglomérations fonctionnellement et socialement interdépendantes du point de vue interne et en rapport d'articulation hiérarchisées » (Manuel Castells, la question urbaine)**



La **métropole** est avant tout un ensemble urbain de grande importance qui exerce des **fonctions de commandement, d'organisation et d'impulsion** sur une région et qui permet son intégration avec le reste d'un pays ou du monde.

Elle anime un système urbain plus ou moins complexe à la hiérarchisation emboîtée.

Elle est dotée de fonctions spécialisées dans les domaines politique, économique, culturel.

On distingue **les métropoles régionales, nationales et mondiales.**

**Ne pas confondre la métropole comme entité urbaine (critères scientifiques) et la métropole comme entité administrative. (statut attribué dans le cadre des politiques publiques).**

# Villes globales, villes mondiales

Les « **villes globales ou villes mondiales** » désignent les **métropoles** se situant au niveau supérieur de la **hiérarchie urbaine** mondiale.

Saskia Sassen "*global cities* » (1991)

Ce sont les villes où se concentrent les pouvoirs centraux des entreprises de l'économie mondiale. Elles sont le produit de la mondialisation de l'économie. Elles ont un caractère supranational.

**Londres, New York, Paris, Tokyo, Singapour, Hong Kong, Shanghai, Los Angeles, Pékin, Sydney, Berlin, Toronton, Dubaï**

# **Quelques notions importantes pour lire l'armature urbaine**

- **Urbain**
- **zone urbaine**
- **métropole et aire métropolitaine**
- **région métropolitaine**
- **Armature urbaine**
- **Centre**
- **périurbain**

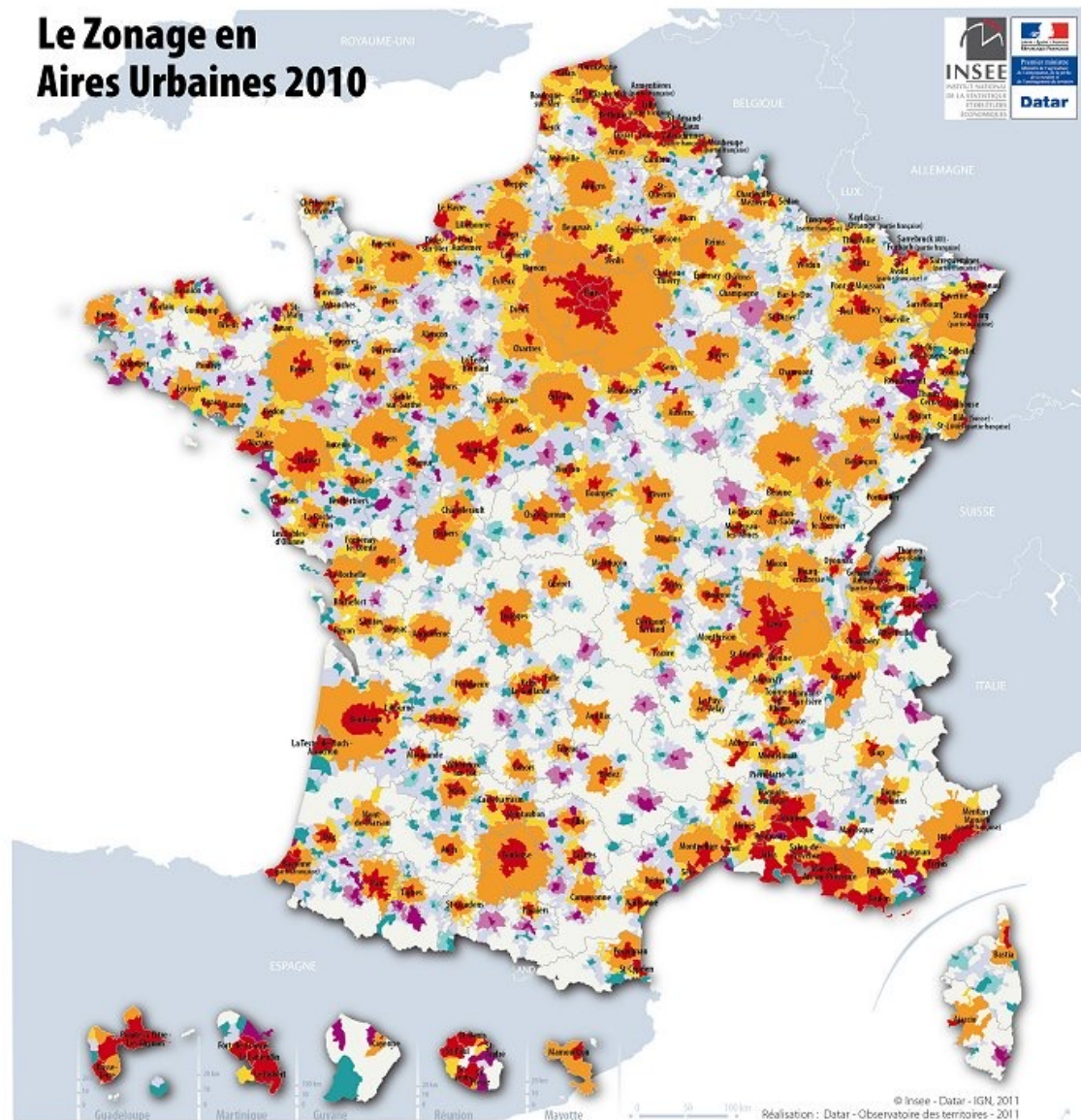
# Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010

## 95 % de la population vit sous l'influence des villes

Chantal Brutel, division Statistiques régionales, locales et urbaines et David Levy, pôle Analyse territoriale, Insee

61 millions de personnes, soit 95 % de la population, vivent sous l'influence de la ville. Pour l'essentiel, il s'agit de personnes résidant dans des aires, zones d'échanges intensifs entre les lieux de domicile et de travail. Les aires sont composées d'un pôle, ville concentrant au moins 1 500 emplois, et le plus souvent d'une couronne. Ces aires structurent le territoire français et englobent la moitié des communes : 85 % de la population y réside. 60 % de la population, soit 37,8 millions d'habitants, réside au sein même des pôles des grandes aires urbaines. Ces grands pôles constituent le cœur de l'urbain, avec plus de 800 habitants par km<sup>2</sup>, soit huit fois plus que la moyenne nationale. En dehors des aires, 11 000 communes sont multipolarisées, sous l'influence de plusieurs aires sans qu'aucune ne prédomine : 10 % de la population y réside. Signe des nombreuses interactions entre villes et campagnes, les trois quarts des communes rurales sont sous influence des villes, dans lesquelles réside un habitant sur cinq. Hors influence des villes, on trouve 5 % de la population dans 7 400 communes rurales ou petites villes.

# Le Zonage en Aires Urbaines 2010



Source : Insee - Zonage en aires urbaines 2010

## ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES

### Grandes aires urbaines

- Grands pôles - 3 257 communes
- Couronnes des grands pôles - 12 305 communes
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines - 3 980 communes

## ESPACE DES AUTRES AIRES

### Aires moyennes

- Pôles moyens - 447 communes
- Couronnes des pôles moyens - 803 communes
- Petites aires**
- Petits pôles - 873 communes
- Couronnes des petits pôles - 567 communes

## AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

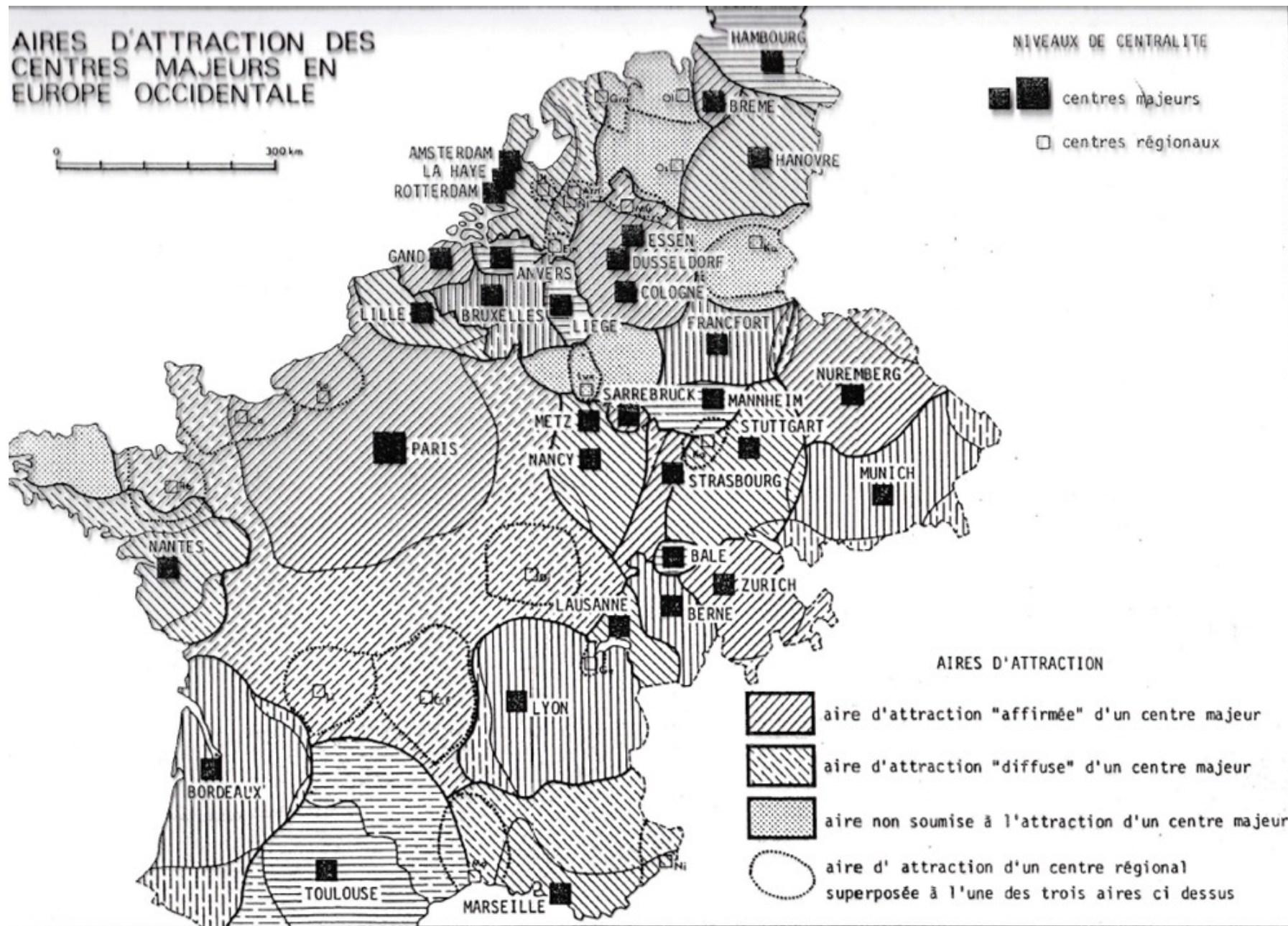
## COMMUNES ISOLÉES, HORS INFLUENCE DES PÔLES



Nœud des grandes aires urbaines

© Insee - Datar - IGN, 2011  
Réalisation : Datar - Observatoire des territoires - 2011

# AIRES D'ATTRACTION DES CENTRES MAJEURS EN EUROPE OCCIDENTALE



# **Le modèle de Christaller**

## **Une grille de lecture de l'armature urbaine**

**Walter Christaller** (1893 – 1969) géographe allemand

Le **modèle christallérien** est une théorie spatiale cherchant à expliquer la hiérarchie des villes selon leurs tailles, leurs localisations et leurs fonctions. Elle repose sur principe des lieux centraux.



# Le modèle de Christaller

## Une grille de lecture de l'armature urbaine

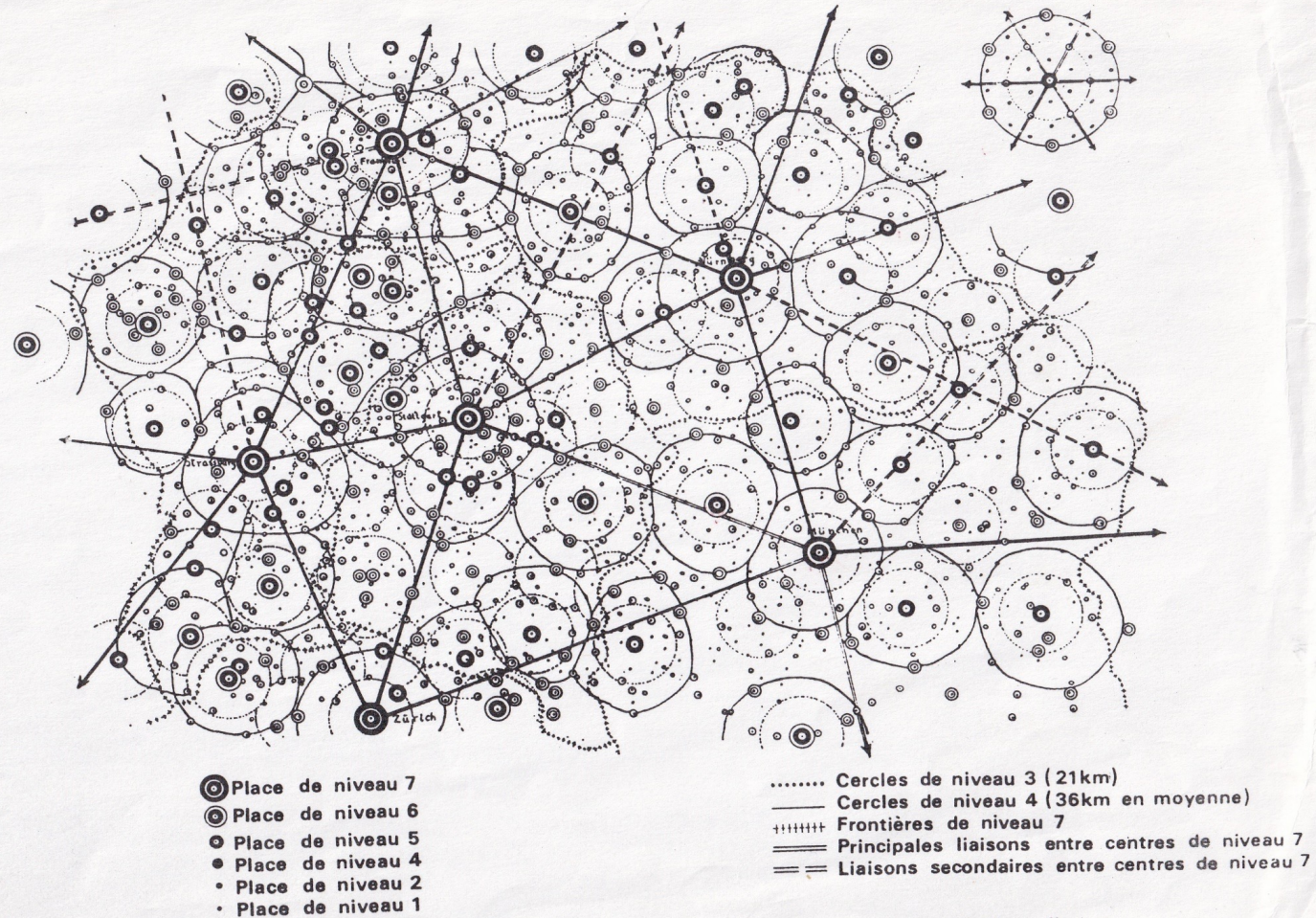
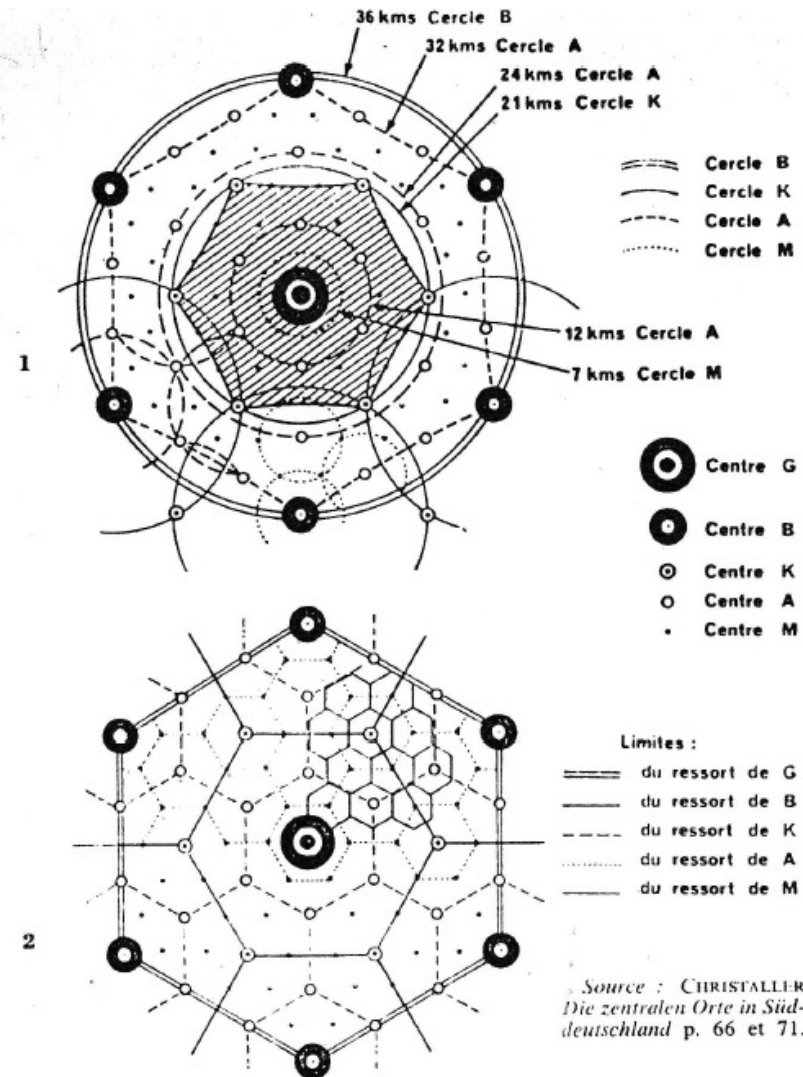


FIG. 31. — Application du schéma de Christaller à l'Allemagne du sud (d'après Christaller).

# Le modèle de Christaller



Source : CHRISTALLER  
Die zentralen Orte in Süd-  
deutschland p. 66 et 71.

FIG. 10. — Le système des places centrales de CHRISTALLER.

<i>Types de centres</i>	<i>Distance entre centres</i>	<i>Population des Centres</i>	<i>Aire d'influence (km<sup>2</sup>)</i>	<i>Population totale de l'aire</i>	<i>Nombre de lieux centraux</i>
M. Bourg de Marché .....	7 km	800	45	2 700	486
A. Gros Bourg .....	12 km	1 500	135	8 100	162
K. Ville de District .....	21 km	3 500	400	24 000	54
B. Ville d'arrondissement ..	36 km	9 000	1 200	75 000	18
G. Ville de Préfecture .....	62 km	27 000	3 600	225 000	6
P. Centre de province .....	108 km	90 000	10 800	675 000	2
L. Centre de Pays .....	186 km	300 000	32 400	2 025 000	1

(1) *Die Zentralen Orte in Südbavarien* (Münch., 1933).

— *Die Systeme der Europäischen zentralen Orte* (Frankfurt, 1933).

Le modèle des "places centrales" de W. CHRISTALLER

# Bibliographie

- Christian Topalov, Laurent Coudroy de Lille, Jean-Charles Depaule et Brigitte Marin, 2010. *L'aventure des mots de la ville à travers le temps, les langues, les sociétés*. Paris : Robert Laffont, coll. Bouquins.
- Denise Pumain, Thierry Paquot, Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*, Anthropos Economica, 2006
- Françoise Choay et Pierre Merlin. - *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 3ème éd. 2010
- Jacques Lévy, Michel Lussault, *Dictionnaire de la géographie, de l'espace et des sociétés*, Belin, 2ème éd. 2013

## Questions et retour réflexif

Quelles sont **les deux grandes étapes** qu'a connu la ville contemporaine ?

Pourquoi **l'industrie** a-t-elle eu besoin de la ville ?

Quelles sont **les conséquences de la conquête de la ville par l'industrie** ?

Pourquoi parle-t-on **d'urbanisme sauvage** pour qualifier la période de la première révolution industrielle ?

Qu'est-ce qui a permis **le passage à l'urbanisme programmé** ?

Qu'est-ce que la **seconde révolution industrielle** ? quelles innovations technologiques apporte-t-elle ?

Quel est la conséquence de l'**urbanisme fonctionnel** ?

Que signifie **segmentation de l'espace** ?

Pourquoi dit-on que l'**urbain dépasse la ville** ?

Qu'est-ce qu'une **région métropolitaine** ?

# **Chapitre 5**

## **Les distributions sociospatiales**

# Les distributions sociospatiales : définition

- **Projection au sol de la structure sociale, l'espace est approprié différemment par les groupes sociaux.**
- Cette distribution entre groupes sociaux s'évalue à partir de « **l'inégalités d'accès aux biens matériels et symboliques offerts par la ville** »



# Les 3 grands mécanismes de la distribution socio-spatiale

- **Le mécanisme économique** : la rente foncière urbaine et le prix de l'immobilier
- **Le mécanisme institutionnel** : les politiques publiques
- **Le mécanisme sociologique** : les choix agrégés et les logiques de l'entre-soi (le paradigme de Schelling)

- **Ces inégalités d'accès** correspondent à des **appartenances sociales distinctes** exprimées par **des différences de localisation et des types d'habitat distincts** (lieu et qualité du logement, équipements collectifs, distances imposées entre domicile et lieux de travail, loisirs et consommation, participation à la vie publique, prestige du lieu habité...)

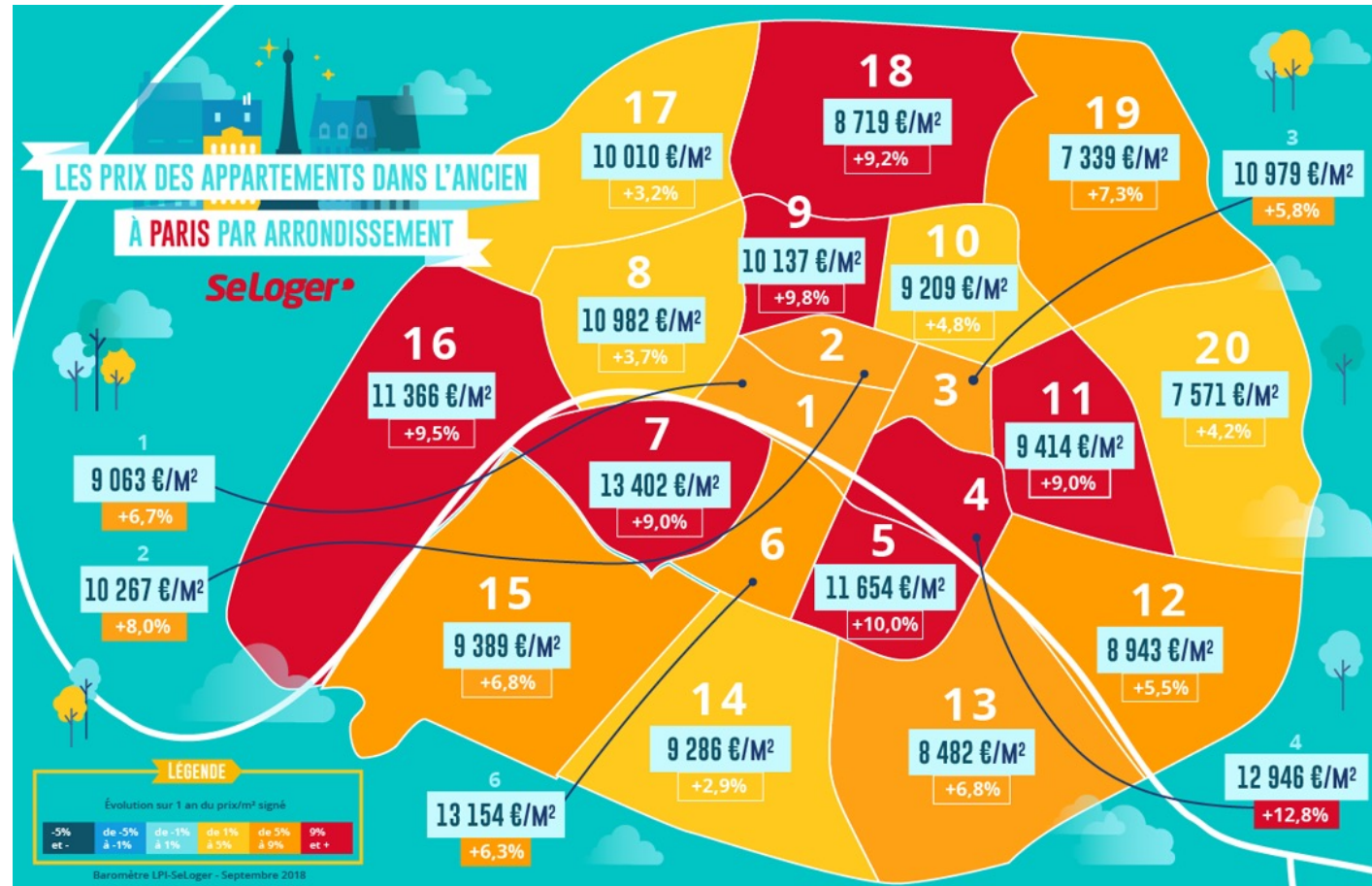
- Ces distributions inégales peuvent aboutir à **des formes de ségrégation sociospatiale** : Ghetto populaire, quartier de l'entre-soi
- **Un éventail de pratiques** en résulte :
  - **Captivité résidentielle** (quartiers populaires, enclavement et marginalité, quartiers de la relégation)
  - **Mobilité et pluri-appartenances** (couches moyennes et couches supérieures)
  - **Périurbanisation** (couches moyennes et couches populaires)

# I - Les mécanismes économiques : la rente foncière urbaine et le prix de l'immobilier

- La distribution de l'habitat est lié à **aux lois du marché et donc aux revenus (capital économique)**
- Le coût de l'habitat est lié à deux facteurs :
  - la qualité de la construction et donc son prix
  - Le prix du sol (la rente foncière urbaine)


Le sol est une marchandise dont le prix est **fonction de sa situation : c'est la rente foncière urbaine**

# Prix moyens (m2) de l'immobilier anciens à Paris (par quartier)



**Càvendre PARIS 5ème**

**Sous Compromis**



**235 000 €**

Appartement 17 m<sup>2</sup> 1 pièce 1 chambre

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
 À proximité du Jardin du Luxembourg, ce studio est situé au 1er étage, dans une rue commerçante, au sein d'un immeuble ancien. Il bénéficie d'une superficie de 17m<sup>2</sup>, habitable sans travaux. Vous apprécierez particulièrement le calme des lieux avec un appartement donnant sur cour. Il se compose d'une entrée avec senti-couverte avec une fenêtre et d'une salle de bains avec toilettes. Une cave complète ce bien. L'emplacement géographique vous propose de nombreux atouts. Proximité du Jardin du Luxembourg, sectionation Lavoisier, Bus 21,24,27,75,84,89, RER B Luxembourg.

Informations réglementaires Ref : 11251  
 SIREN 452714421 | Date du DPE : 23/12/2021  
 Prix hors honoraires : 230 000 €  
 Honoraires charge acquéreur : 6,82 % TTC  
 Dans copropriété de 37 lots  
 Charges courantes par an : 456 €  
 Pas de procédure en cours


329 kWh/m<sup>2</sup>an  
 10 kWh/m<sup>2</sup>an

10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

**Càvendre PARIS 5ème**

**Compromis signé**



**525 000 €**

Appartement 37,2 m<sup>2</sup> 2 pièces 1 chambre

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
 À proximité immédiate du Panthéon et du Jardin du Luxembourg (sectionation Henri IV), l'appartement est calme dans un très bel immeuble ancien, appartement de 2 pièces avec accès direct sur une jolie cour végétalisée. Il dispose d'une agréable pièce de vie avec une cuisine ouverte, d'une chambre, de rangements, d'une salle d'eau avec douche italienne et de toilettes séparées. En complément, une cave. Le charme de l'ancien est présent avec son parquet et une grande hauteur sous plafond allié au confort dans un quartier particulièrement recherché, ce bien est à visiter rapidement pour un coup de cœur assuré ! RER Luxembourg, lignes de métro 10 Cluny Sorbonne, 7 Cardinal Lemoine, bus 21,24,27,38,75,84,86,89.

Informations réglementaires Ref : 11223  
 SIREN 452714421 | Date du DPE : 01/10/2021  
 Prix hors honoraires : 500 000 €  
 Honoraires charge acquéreur : 5 % TTC  
 Dans copropriété de 2 lots  
 Charges courantes par an : 528 €  
 Pas de procédure en cours

380 kWh/m<sup>2</sup>an  
 12 kWh/m<sup>2</sup>an

12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

**Càvendre PARIS 5ème**



**890 000 €**

Appartement 72,51 m<sup>2</sup> 2 pièces 1 chambre

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
 Paris 5ème - rue Pierre et Marie Curie. À proximité immédiate de la place du Panthéon, dans une rue parfaitement au calme et très recherchée, appartement 2 pièces situé au 1er étage avec ascenseur d'un immeuble de standing avec jardin. Le bien est composé d'une entrée, d'un séjour, d'une chambre, d'une cuisine indépendante, d'une salle de bain et d'un WC séparé. Beaux volumes et belles prestations. Une cave complète ce bien. En supplément, possibilité d'acquies un parking sécurisé. L'emplacement géographique central propose de nombreux atouts : sectionation Lavoisier, jardin du Luxembourg, grandes universités, RER B Luxembourg, Bus 21, 24, 27, 38, 82, 84 et 89.

Informations réglementaires Ref : 11220  
 SIREN 452714421 | Date du DPE : 19/08/2020  
 Prix hors honoraires : 855 000 € - 5,26 % TTC  
 Honoraires charge acquéreur : 5,26 % TTC  
 Dans copropriété de 13 lots  
 Charges courantes par an : 4212 €  
 Pas de procédure en cours

Logement économe  
 5,50 kWh/m<sup>2</sup>an  
 33,3 kWh/m<sup>2</sup>an  
 33,3 kWh/m<sup>2</sup>an  
 111 à 230 kWh/m<sup>2</sup>an  
 231 à 330 kWh/m<sup>2</sup>an  
 331 à 430 kWh/m<sup>2</sup>an  
 431 à 530 kWh/m<sup>2</sup>an  
 531 à 630 kWh/m<sup>2</sup>an  
 631 à 730 kWh/m<sup>2</sup>an  
 731 à 830 kWh/m<sup>2</sup>an  
 831 à 930 kWh/m<sup>2</sup>an  
 931 à 1030 kWh/m<sup>2</sup>an

Logement économe  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an  
 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

**Càvendre PARIS 5ème**



**1 260 000 €**

Appartement 76,01 m<sup>2</sup> 4 pièces 3 chambres

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
 Place de l'Estaspadle, à proximité immédiate du Panthéon et du Jardin du Luxembourg (sectionation Henri IV) dans un très bel immeuble, appartement de 4 pièces desservi par un ascenseur privatif. Il dispose d'un double séjour avec accès à manger, d'une cuisine indépendante, de trois chambres dont une avec une sublime vue sur jardin japonais, d'une salle de bains et de toilettes séparées. En complément, une cave. Luminieux et baigné en parfait état, ce bien orienté principalement plein sud, situé dans un quartier particulièrement recherché, est à visiter rapidement pour un coup de cœur assuré ! RER Luxembourg, lignes de métro 10 Cluny Sorbonne, 7 Cardinal Lemoine, bus 21,24,27,38,75,84,86,89.


Informations réglementaires Ref : 11237  
 SIREN 452714421  
 Prix hors honoraires : 1 200 000 €  
 Honoraires charge acquéreur : 5 % TTC  
 Dans copropriété de 37 lots  
 Charges courantes par an : 5758 €  
 Pas de procédure en cours

NON SOUMIS AU DPE

RELÈVE DE CONSOMMATION NON EXPLOITABLE

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

Càvendre > PARIS 5ème



**395 000 €**

Appartement 29,33 m<sup>2</sup> 1 pièce 0 chambre

**Compromis signé**

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
 Sachant que ce bien est situé dans un quartier de Paris 5ème, proche de la Gare de la Bastille, il est recommandé de visiter ce bien avant de signer un compromis de vente. Ce bien est vendu avec un lot de meubles et d'électroménager. Proche de la Gare de la Bastille, il est recommandé de visiter ce bien avant de signer un compromis de vente.

Informations réglementaires Ref: 11258  
 SIREN 40274421 | Date du DPE: 13/10/2021  
 Prix hors taxes: 375 000 €  
 Honoraires charge acquiescent: 0,33 % TTC  
 Déjà compris de 124 € TTC  
 Charges courantes par an: 1834 €  
 Pas de procédure en cours

367 11

Pour voir l'annonce sur mobile, flashez-moi!

Càvendre > PARIS 5ème



**378 000 €**

Appartement 28 m<sup>2</sup> 1 pièce 1 chambre

**Compromis signé**

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
 A quelques mètres de la rue Moufflard, dans un lot immobilier de standing, situé de part et d'autre de l'axe principal, se trouve un appartement de 28 m<sup>2</sup>, composé de deux pièces à vivre, d'une cuisine indépendante et d'une salle de bains avec WC. Vous apprécierez tout particulièrement la vue dégagée et la calme de cet appartement. Pas de travaux à prévoir, idéal investissement, appartement occupé jusqu'en juillet 2023. L'emplacement géographique vous propose de nombreux atouts: proximité de la rue Moufflard et du square Saint-Médard, grande avenue de haut envergure, lignes de Bus n° 11, 24, 27, 83 et 91, métro ligne 7, Carreau Daubenton.

Informations réglementaires Ref: 11196  
 SIREN 40274421 | Date du DPE: 03/09/2021  
 Prix hors taxes: 360 000 €  
 Honoraires charge acquiescent: 0,33 % TTC  
 Déjà compris de 155 € TTC  
 Charges courantes par an: 1200 €  
 Pas de procédure en cours

388 51

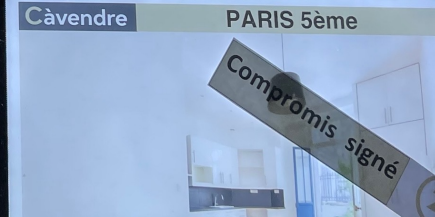
Pour voir l'annonce sur mobile, flashez-moi!

Càvendre > PARIS 5ème



**Sous Compromis**

Càvendre > PARIS 5ème



**Compromis signé**

3314 310  
3314 310  
3314 310

Logement énergivore

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

Logement à consommation énergétique excessive : classe F

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

### Càvendre PARIS 5ème

**Sous Compromis**

**1 299 000 €**

Appartement 99,02 m<sup>2</sup> 5 pièces 3 chambres

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
A proximité immédiate de la gare de la Gare d'Orléans, Notre Dame de Paris, dans un bel immeuble ancien au 5ème étage, appartement lumineux en duplex de 99,02 m<sup>2</sup> sur l'ancien Canal et la corniche au 1er étage. Cuisine équipée, salle de bain, WC, chauffage au gaz et un grand espace lumineux avec une grande terrasse - jardin arboré et abrité. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une chambre avec un coin bureau et un WC. Vous avez accès pour la chambre de l'ancien Parloir au 1er étage par une magnifique porte d'entrée, son sol en terrazzo et sa belle charnière en cuivre. Exposition: orientation Paris IV.

**Informations réglementaires** Ref : 11038  
SIREN 45214451  
Prix hors taxes : 1 299 000 €  
Honoraires charge acquéreur : 3,56 % TTC  
Date d'annonce : 05/05/2024  
Charges courantes par an : 5000 €  
Prix de procédure en cours

**RELEVÉ DE CONSOMMATION NON DISPONIBLE OU NON EXPLOITABLES**  
Consommation des années N-2 à N-12 (1) en kWh/m<sup>2</sup> par an : 100  
1. Le cadre de la loi n° 1031 du 10/05/2008 relatif aux diagnostics immobiliers

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

### Càvendre PARIS 6ème

**1 099 000 €**

Appartement 72,35 m<sup>2</sup> 3 pièces 2 chambres

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
RUE DU CHEVAL-ROUGE, dans un beau duplex avec escalier. Plus de 100 ans de charme, idéal appartement de 72,35 m<sup>2</sup> sur Canal et 72,35 m<sup>2</sup> au 1er. Le complexe est une entrée plus belle encore avec ouverture sur une cour arborée et un jardin de deux hectares environnés d'une belle de terre et d'un magnifique parc arboré. Ce duplex est composé de deux pièces principales, deux salles de bain, un WC. Ce bien est situé dans un emplacement privilégié au cœur d'un quartier familial et agréable avec toutes les commodités (ligne 10, Rennes ligne 11) et Saint Flacour (ligne 4).

**Informations réglementaires** Ref : 11282  
SIREN 45214451 (Date de DPE : 10/10/2019)  
Prix hors taxes : 1 099 000 €  
Honoraires charge acquéreur : 3,56 % TTC  
Date d'annonce : 07/05/2024  
Charges courantes par an : 5000 €  
Prix de procédure en cours

**RELEVÉ DE CONSOMMATION NON DISPONIBLE OU NON EXPLOITABLES**  
Consommation des années N-2 à N-12 (1) en kWh/m<sup>2</sup> par an : 285,42  
1. Le cadre de la loi n° 1031 du 10/05/2008 relatif aux diagnostics immobiliers

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

### Càvendre PARIS 5ème

**Sous Compromis**

**1 155 000 €**

Appartement 84,01 m<sup>2</sup> 5 pièces 3 chambres

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
A deux pas de la Gare, à la Croix de la Vierge et de l'abbaye de Val de Grâce, dans un bel immeuble ancien, appartement de 84,01 m<sup>2</sup> au 5ème étage dans un immeuble ancien au 5ème étage, appartement lumineux en duplex de 84,01 m<sup>2</sup> sur l'ancien Canal et la corniche au 1er étage. Cuisine équipée, salle de bain, WC, chauffage au gaz et un grand espace lumineux avec une grande terrasse - jardin arboré et abrité. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une chambre avec un coin bureau et un WC. Vous avez accès pour la chambre de l'ancien Parloir au 1er étage par une magnifique porte d'entrée, son sol en terrazzo et sa belle charnière en cuivre. Exposition: orientation Paris IV.

**Informations réglementaires** Ref : 11260  
SIREN 45214451 (Date de DPE : 23/06/2019)  
Prix hors taxes : 1 155 000 €  
Honoraires charge acquéreur : 3,56 % TTC  
Date d'annonce : 05/05/2024  
Charges courantes par an : 5000 €  
Prix de procédure en cours

**RELEVÉ DE CONSOMMATION NON DISPONIBLE OU NON EXPLOITABLES**  
Consommation des années N-2 à N-12 (1) en kWh/m<sup>2</sup> par an : 100  
1. Le cadre de la loi n° 1031 du 10/05/2008 relatif aux diagnostics immobiliers

Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !

### Càvendre PARIS 6ème

**699 000 €**

Appartement 44,61 m<sup>2</sup> 2 pièces 1 chambre

**L'AVIS DU CONSEILLER**  
A proximité immédiate de la gare de la Gare d'Orléans, Notre Dame de Paris, dans un bel immeuble ancien au 5ème étage, appartement lumineux en duplex de 44,61 m<sup>2</sup> sur l'ancien Canal et la corniche au 1er étage. Cuisine équipée, salle de bain, WC, chauffage au gaz et un grand espace lumineux avec une grande terrasse - jardin arboré et abrité. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une chambre avec un coin bureau et un WC. Vous avez accès pour la chambre de l'ancien Parloir au 1er étage par une magnifique porte d'entrée, son sol en terrazzo et sa belle charnière en cuivre. Exposition: orientation Paris IV.

**Informations réglementaires** Ref : 6994  
SIREN 45214451 (Date de DPE : 05/11/2001)  
Prix hors taxes : 699 000 €  
Honoraires charge acquéreur : 3,56 % TTC  
Date d'annonce : 05/05/2024  
Charges courantes par an : 5000 €  
Prix de procédure en cours

**RELEVÉ DE CONSOMMATION NON DISPONIBLE OU NON EXPLOITABLES**  
Consommation des années N-2 à N-12 (1) en kWh/m<sup>2</sup> par an : 436,14  
1. Le cadre de la loi n° 1031 du 10/05/2008 relatif aux diagnostics immobiliers

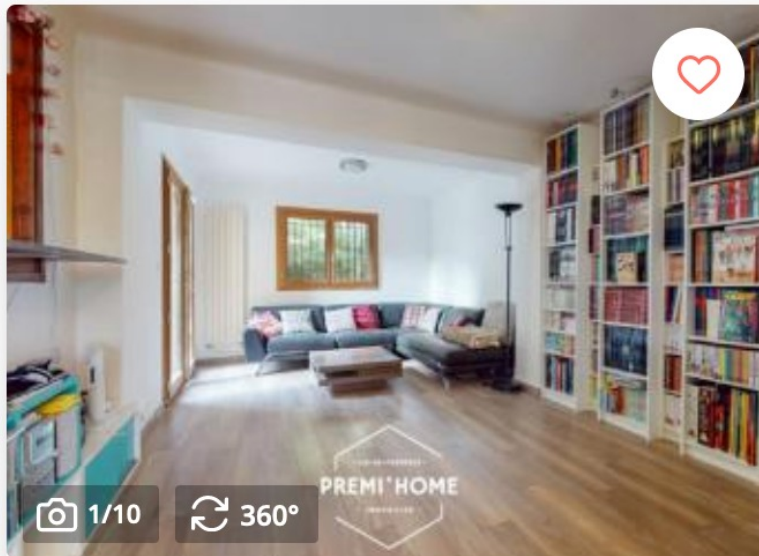
Pour voir l'annonce sur mobile Flashez-moi !



Recommandations



 Créez une alerte pour cette recherche



MAISON À VENDRE



**649 000 €**

Ou 2 529 € / mois\*

Quel taux pour votre projet ?

**101m<sup>2</sup> • 5 pièces**

AIX EN PROVENCE (13100)

Voir l'annonce



PREMI'HOME vous propose cette jolie maison d'env 101m2 sur deux niveaux avec deux jardins, située dans un lotissement proche du Cours Gambetta, à proximité immédiate du Parc de la tors...



APPARTEMENT À VENDRE

**339 000 €**

Ou 1 321 € / mois\*

Quel taux pour votre projet ?

**98m<sup>2</sup> • 5 pièces**

AIX EN PROVENCE (13090)



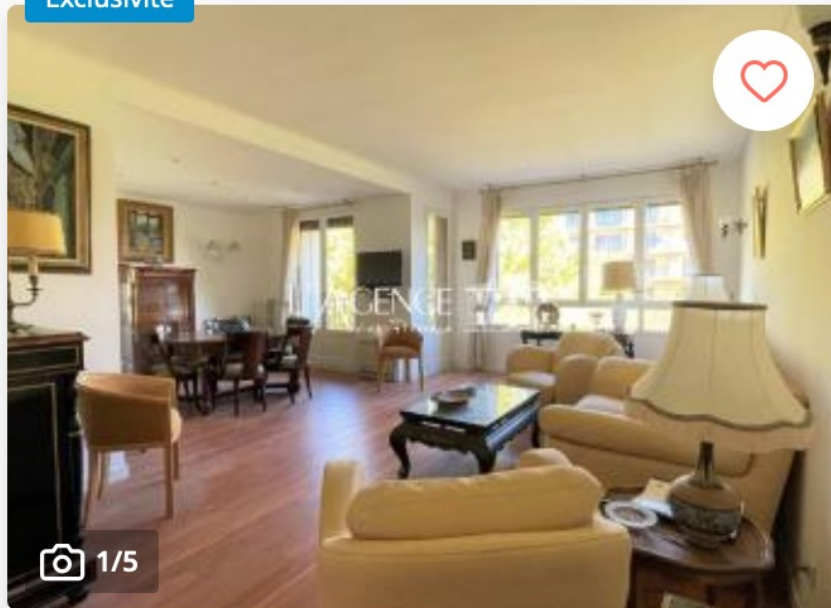
[Site web](#)

Voir l'annonce



Espaces en travaux vous présente ce vaste T4 de près de 100 m<sup>2</sup> situé dans le secteur sud d'Aix en Provence. Très lumineux, de par son exposition plein sud, et refait à neuf hors sols. A deux pas de...

Exclusivité



APPARTEMENT À VENDRE

L'AGENCE

[Site web](#)

**462 000 €**

Ou 1 800 € / mois\*

Quel taux pour votre projet ?

**79m<sup>2</sup> • 4 pièces**

AIX EN PROVENCE (13100)

Voir l'annonce



EXCLUSIVITÉ - SOUS OFFRE ACCEPTÉE - à 2 pas de la Rotonde, venez découvrir ce bel appartement de type 3 de 78.96m<sup>2</sup> loi Carrez au 3ème étage avec ascenseur, traversant et très ensoleill...

Captur

Bien d'exception



APPARTEMENT À VENDRE

L'AGENCE

[Site web](#)

**650 000 €**

Ou 2 532 € / mois\*

Quel taux pour votre projet ?

**100m<sup>2</sup> • 4 pièces**

AIX EN PROVENCE (13100)

Voir l'annonce



Dans un bel immeuble en plein coeur du centre historique d'Aix, découverte d'un appartement 'coup de coeur' d'une surface habitable d'environ 100 m<sup>2</sup> (93,13 m<sup>2</sup> Loi Carrez), offrant une pièce c...

Captur



MAISON À VENDRE

L'AGENCE

[Site web](#)

**2 980 000 €**

Ou 11 612 € / mois\*

Quel taux pour votre projet ?

**345m<sup>2</sup> • 7 pièces**

AIX EN PROVENCE (13100)

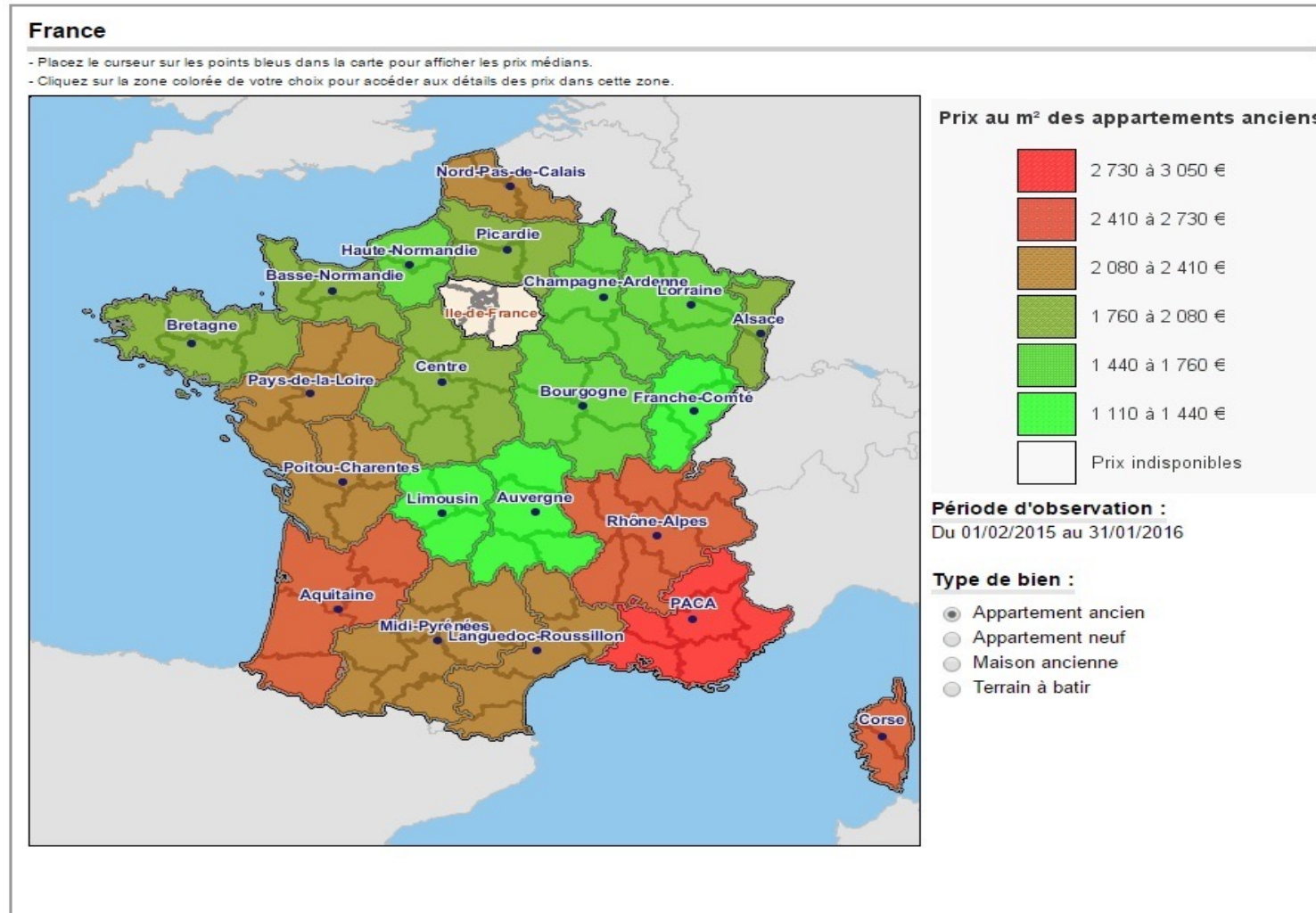
Voir l'annonce



A 500 mètres de la place des Prêcheurs, élégante maison de ville entièrement restaurée de 330 m<sup>2</sup> habitables et très beau jardin de près de 800 m<sup>2</sup> avec piscine. Véritable maison de charme, elle offi...

Capture

# Prix moyens (m2) de l'immobilier anciens en France (par région)



## II - Les mécanismes institutionnels : les politiques publiques

**L'Etat et les pouvoirs publics régulent le marché foncier et fixent les règles de l'organisation spatiale.**

- L'action organisée des pouvoirs publics peut **viser à réduire les inégalités : l'invention du logement social.**
- Elle peut **volontairement** chercher à mettre à l'écart des populations (**ségrégation institutionnelle**)
- Elle peut **implicitement** provoquer de **la ségrégation** (modalités de distribution des logements sociaux et de localisation de ces logements)

# Les grands moments des politiques publiques du logement

- 1912 : création des Offices Publics et des Habitations à Bon Marché (H.B.M.),
- 1928 : la loi Loucheur fixe un programme global de construction. Introduction d'un nouveau type de logement dit « à loyer moyen ».
- 1948 : la loi sur la limitation des loyers. Reconnaissance du droit à un logement décent.
- 1950 : les HBM deviennent les habitations à loyer modéré (HLM).
- 1953 : création du 1% patronal, contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction (1 % de la masse des salaires pour les entreprises de plus de 10 salariés).
- 1954 : appel de l'Abbé Pierre, naissance du mal-logement.



- 1957 : lancement des premiers grands programmes de grands ensembles.
- 1958 : Création des Zones à Urbaniser en Priorité ( ZUP)
- 1967 : Loi d'orientation foncière et création des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- 1977 : création des aides au logement (APL, etc.).
- 1977 : Habitat et vie sociale » (HVS), ancêtre des politiques de la ville
- 1982 : Développement Social des Quartiers

- 1990 : Développement Social Urbain et politique de la ville. Les contrats ville.
- 2000 (loi SRU) : planification urbaine et mixité sociale (article 55 de la loi, relatif au seuil minimum de logements sociaux à 20%)
- 2003 : loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi dite Borloo). Création de l'agence nationale de la rénovation urbaine, ANRU.
- 2006 : loi ENL (engagement national pour le logement). parc locatif privé
- 2014 : loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové). réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives.

# **Les politiques de l'habitat**

## **Grand ensemble et habitat pavillonnaire**

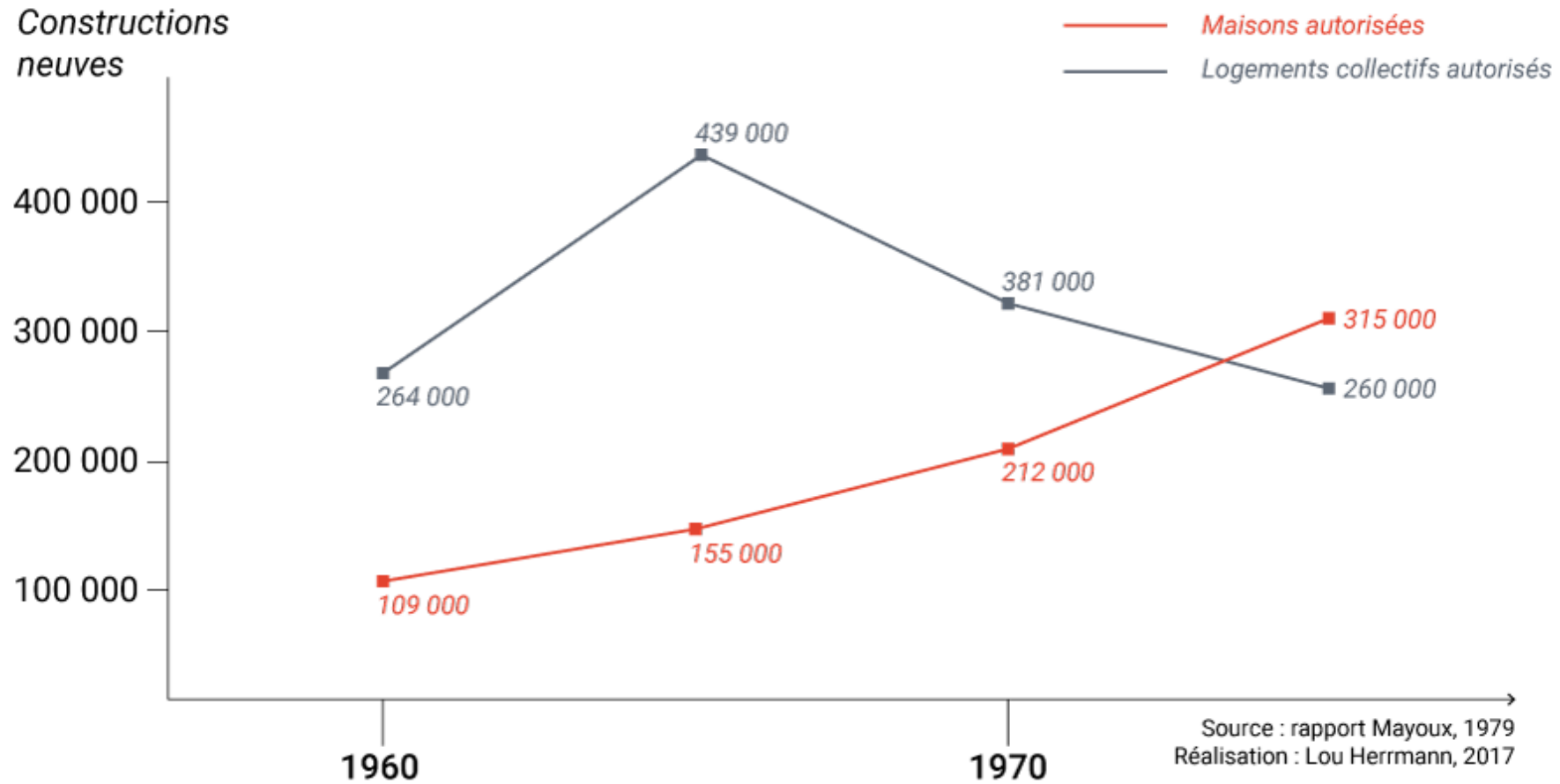
- **Le grand ensemble : une réponse à l'urbanisation de la France d'après guerre.**

Les besoins sont considérables : sur 14,5 millions de logements, la moitié n'a pas l'eau courante, les trois quarts n'ont pas de WC, 90 % pas de salle de bain. On dénombre 350 000 taudis, 3 millions de logements surpeuplés et un déficit constaté de 3 millions d'habitations

- **L'habitat pavillonnaire : le lotissement, outil du développement urbain (1960-2000)**

Son développement est possible grâce à la généralisation de la voiture

# Evolution des constructions habitat collectif et lotissement pavillonnaire



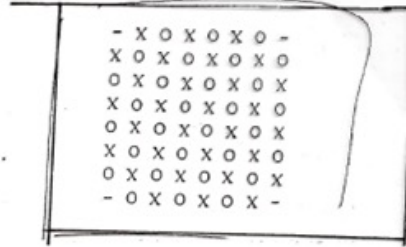
### III - Les mécanismes sociologiques : les choix agrégés et les logiques de l'entre-soi (le paradigme de Schelling)

- Les distributions sont le résultat collectif émergeant de **la combinaison de comportements individuels discriminatoires.**
- Par discriminatoire il faut entendre un comportement qui dénote **une perception, consciente ou inconsciente, de l'âge, de l'origine culturelle et géographique, du milieu social... tout élément qui sert de base à la ségrégation et qui influence les décisions concernant le choix du lieu de résidence, des endroits et des équipements que l'on fréquente...**

- **La ségrégation qui en résulte découle d'une agrégation de choix individuels**
- Thomas Schelling à partir du cas de Chicago a modélisé la logique d'un tel processus.
- **L'agrégation de choix individuels engendre des processus en chaîne aboutissant à une homogénéisation sociale d'un espace résidentiel.**
- **Progressivement un type de population** (les plus aisés dans le cas d'une gentrification, les plus pauvres dans le cadre d'une paupérisation) **remplace un autre type.**

1) ~~Es~~ Espace social résidentiel "équilibré" ou "intégré"

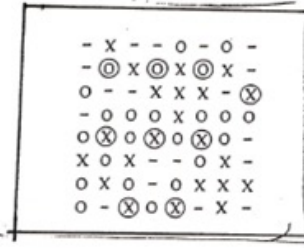
- 1 voisin: même nature
- 2 voisins: 1 de même nature
- 3, 4 ou 5 voisins: 2 de même nature
- 6, 7 ou 8 voisins: 3 de même nature.



2) Espace social résidentiel en transformation.

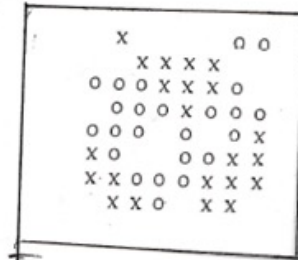
- 20 déménagements et 5 déplacements aléatoires.
- les cases encadrées indiquent une ~~modifications~~ modification du voisinage.

conséquences: - 1) nouveaux déplacements  
2) renforcement de l'homogénéité.



3) Espace résidentiel ségrégré.

homogénéité de l'unité  
de voisinage.



Paradigme de Schelling.

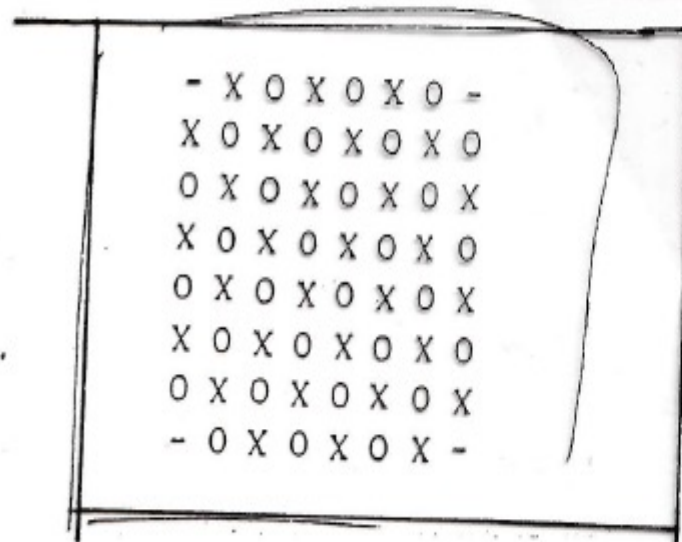
1) ~~Espace~~ Espace social résidentiel "équilibré" ou "intégré"

1 voisin: même nature

2 voisins: 1 de même nature

3, 4 ou 5 voisins: 2 de même nature

6, 7 ou 8 voisins: 3 de même nature.





2) Espace social résidentiel en transformation.

20 déménagements et 5 remplacements aléatoires.

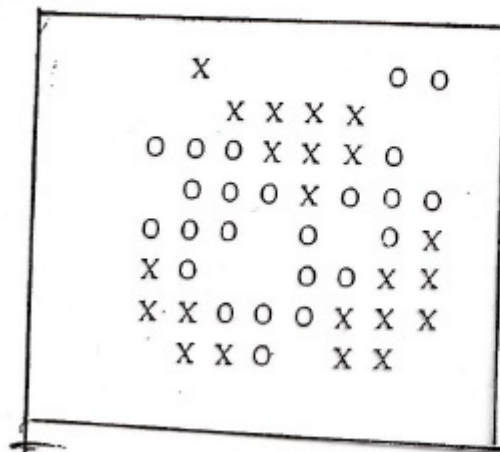
les cases encadrées indiquent une ~~totalité~~ modification du voisinage.

conséquences: - 1) nouveaux départs  
2) renforcement de l'homogénéité.

-	X	-	-	0	-	0	-
-	⊙	X	⊙	X	⊙	X	-
0	-	-	X	X	X	-	⊗
-	0	0	0	X	0	0	0
0	⊗	0	⊗	0	⊗	0	-
X	0	X	-	-	0	X	-
0	X	0	-	0	X	X	X
0	-	⊗	0	⊗	-	X	-

3) Espace résidentiel ségrégré.

homogénéité de l'unité  
de voisinage.

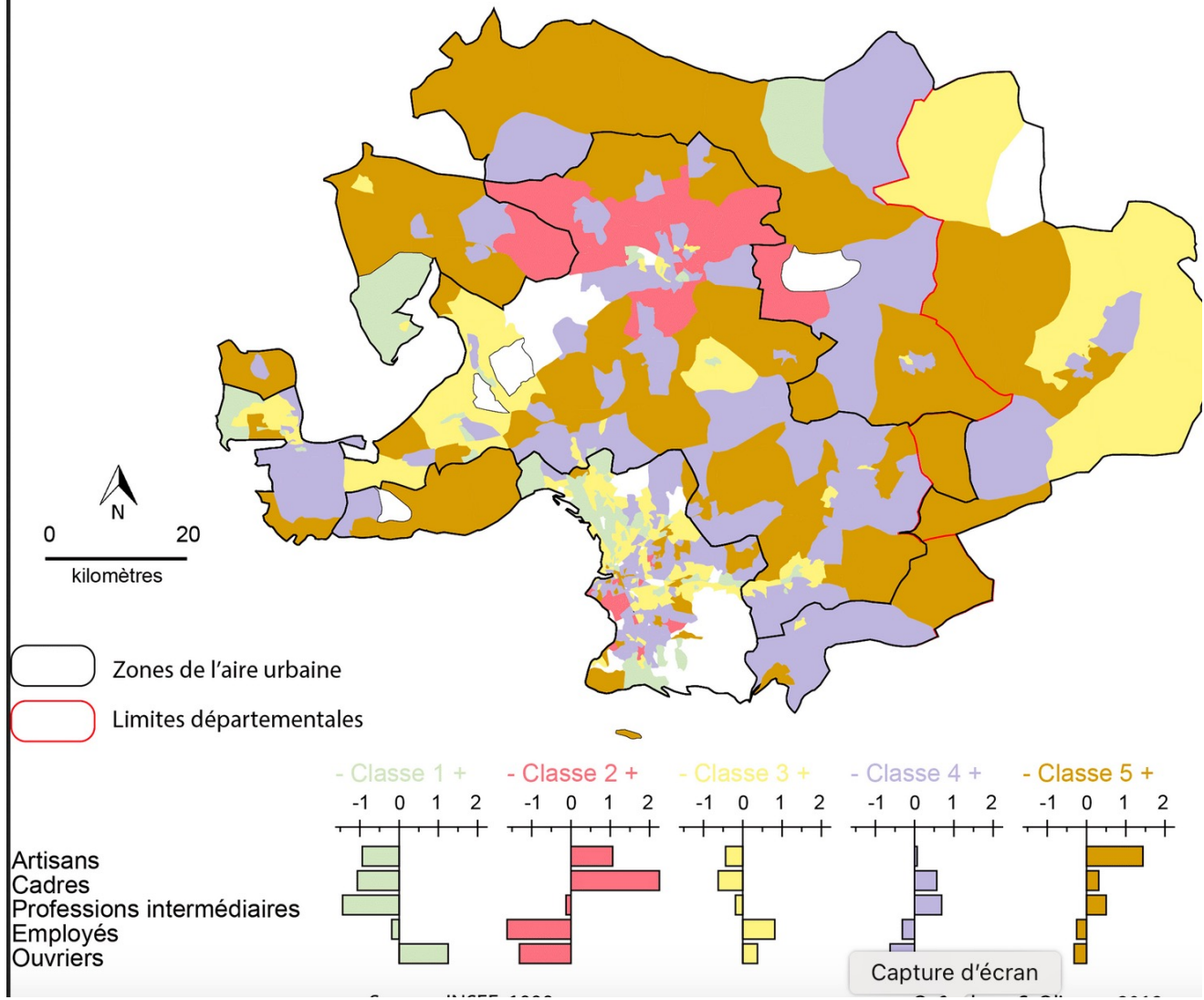


- Ces perceptions discriminatoires définissent un minimum de priorités entre les voisinages souhaités
- **L'agrégation de choix individuels engendre des processus en chaîne aboutissant à une homogénéisation sociale d'un espace résidentiel**
- **Le jeu combiné des choix individuels peut aboutir à des situations ségrégatives qui n'étaient pas forcément recherchées par les acteurs en présence.**

# **La distribution sociospatiale et ses différentes formes**

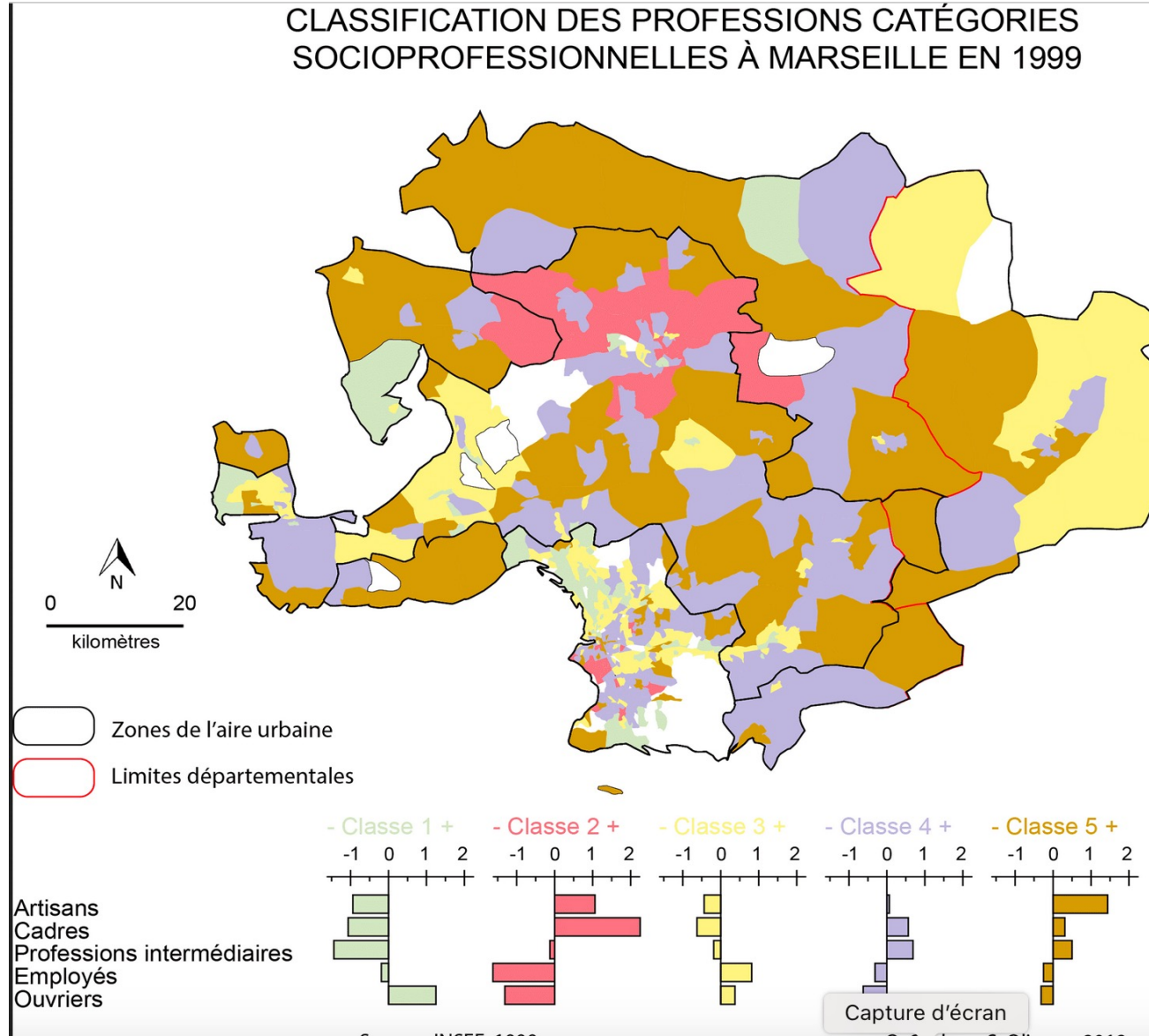
- La distribution des groupes sociaux dans la ville est le produit des trois grands mécanismes.
  
- La distribution et redistribution sociospatiale : la fabrique de l'espace est un processus permanent redistribuant les groupes sociaux.

# CLASSIFICATION DES PROFESSIONS CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES À MARSEILLE EN 1999



# L'agglomération marseillaise

CLASSIFICATION DES PROFESSIONS CATÉGORIES  
SOCIOPROFESSIONNELLES À MARSEILLE EN 1999



# Quelques exemples

- **Les quartiers de l'entre-soi** : combinaison des facteurs économiques et sociologiques
- **Les quartiers de captivité résidentielle** : combinaison des trois mécanismes
- **La gentrification** : mécanisme sociologique et institutionnelle
- **La paupérisation** : mécanisme économique et sociologique

# Bibliographie

- Christian Topalov, Laurent Coudroy de Lille, Jean-Charles Depaule et Brigitte Marin, 2010. *L'aventure des mots de la ville à travers le temps, les langues, les sociétés*. Paris : Robert Laffont, coll. Bouquins.
- Denise Pumain, Thierry Paquot, Richard Kleinschmager, *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*, Anthropos Economica, 2006
- Françoise Choay et Pierre Merlin. - *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 3ème éd. 2010
- Jacques Lévy, Michel Lussault, *Dictionnaire de la géographie, de l'espace et des sociétés*, Belin, 2ème éd. 2013



## **Questions et retour réflexif**

**La distribution sociospatiale ?**

**Que signifie distribution sociospatiale ?**

**Quels sont les trois grands mécanismes de la distribution sociospatiale ?**

**Les mécanismes économiques : quel est l'élément majeur qui détermine le prix d'un bien immobilier ?**

**Qu'est que la rente foncière urbaine et qu'est-ce qui en fait sa particularité ?**

Comment peuvent jouer **les mécanismes institutionnels** ?

En quoi **les mécanismes institutionnels** sont des régulateurs des mécanismes économiques ?

Comment fonctionnent **les mécanismes sociologiques** ?

Comment **T. Schelling** les caractérise-t-il ?

Que signifie **agrégation des choix individuels** ?

Pourquoi et comment **la ségrégation sociologique** est-elle le résultat de **choix conscients et/ou inconscients** ?