

Introduction : la rénovation urbaine sous le regard des chercheurs

Agnès DEBOULET et Christine LELÉVRIER

« Rénovation urbaine », la locution n'est pas neutre. Elle est associée à une forme d'intervention urbaine radicale de démolition-reconstruction de logements dans des quartiers populaires que l'on retrouve dans de nombreux pays du monde, au nord comme au sud et à différentes périodes de l'histoire. Le retour de son usage en 2003 pour qualifier un programme national de démolition de 250 000 logements en France a suscité depuis maintenant une décennie de nombreuses interrogations sur le sens de cette action publique. En effet, ces formes de rénovation ont été fortement mises en cause tant par les chercheurs que le monde associatif et une partie de l'échiquier politique, que l'on songe aux percées haussmanniennes à la fin du XIX^e siècle à Paris, ou aux interventions qui ont transformé entre les années 1930 et 1970, de nombreux quartiers ouvriers de villes européennes et américaines (Le Garrec, 2006). Les critiques de ces politiques qualifiées de « table rase », de rénovation « bulldozer » (Kirszbaum, 2008) aux États-Unis, de rénovation « au couteau » à Berlin (Bernard, 2006), ont porté avant tout sur les conséquences sociales et le traumatisme pour les populations : déplacement des populations pauvres, réinvestissement par d'autres types d'activités et par des populations plus aisées, destruction de liens sociaux et de la vie des quartiers ouvriers ... (Gans, 1962 ; Coing, 1966). Certes, le sens, le contexte et les modalités d'intervention des années 2000 n'ont pas grand-chose à voir avec ceux de la fin du XIX^e ou des années 1960. Il ne s'agit plus tant de détruire des logements dégradés et insalubres, que de « diversifier » l'habitat dans ces quartiers pour introduire une plus grande mixité sociale en tentant de contrecarrer la formation redoutée de « ghettos » (CES, 2013). Mais d'une part, la cible de la rénovation urbaine reste bien des quartiers où habitent majoritairement des familles d'ouvriers et d'employés à revenus très modestes, pour partie immigrées. Même si ces quartiers sont plutôt de grands ensembles de logements sociaux que privés, la question des risques de déplacement des habitants et de bouleversement de leurs relations de voisinage reste donc bien posée. D'autre part, l'objectif de mixité sociale légitime une ouverture de ces secteurs à la promotion immobilière privée et l'ambition d'y faire venir des classes moyennes, interrogeant de la même façon sur les destinataires et bénéficiaires à terme de ce changement social (Deboulet *et al.*, 2010).

Par ailleurs, l'accent mis sur la démolition-reconstruction de logements constitue également un tournant dans l'histoire des « politiques de quartier » mises en place dans plusieurs pays d'Europe depuis plus de vingt ans. C'est bien en partie l'ampleur des mobilisations et des protestations urbaines contre les premières vagues de rénovation dans les quartiers concernés, qui, dans les années 1980, a conduit les gouvernements des pays d'Europe à mettre en place des politiques plus douces (Droste, Lelévrier, Wassenberg, 2008). Centrées sur la réhabilitation des logements et l'insertion des populations, ces politiques territorialisées (*area-based policies*) se sont appuyées plus ou moins fortement selon les pays sur les services publics ou les capacités des populations (Carmon, 1999). De fait, leur évolution vers la démolition – reconstruction de logements à la fin des années 1990, représente, sinon un retour en arrière, du moins une rupture par rapport aux politiques sociales antérieures, jugées par là-même inefficaces. En France, le « design institutionnel » de la rénovation urbaine (Epstein, 2013) marque une rupture dans les modes d'action devenant plus centralisés et laissant moins de marge de manœuvre aux collectivités locales comme aux habitants. C'est également une rupture dans les démarches dites intégrées associant tant bien que mal jusque-là des politiques sociales à des transformations physiques légères du bâti et des espaces. De manière plus générale, les politiques européennes de rénovation menées en France mais également « *d'urban restructuring* » aux Pays-Bas, en Suède ou au Danemark déplacent le sens de l'action de l'amélioration de la situation des populations en place vers la production d'une offre d'habitat et d'un aménagement tournés vers des couches moyennes extérieures ... La rénovation urbaine semble ainsi consacrer l'option de la « banalisation urbaine » et d'une « cohésion sociale » par la mixité (Epstein, 2012), option qui privilégie le traitement des lieux sur celui de la situation des gens (Donzelot, 2012). Or, « le problème public » qui a légitimé ces politiques ciblées sur des quartiers populaires a davantage été construit sur la concentration spatiale de populations jugées « exclues » ou/et en marge de la société (chômage, échec scolaire, délinquance...) que sur des dysfonctionnements urbains ou la dégradation des immeubles (Tissot, 2007). Le spatialisme de ces démarches, tendant à faire de l'espace du quartier une réalité en soi et/ou un déterminant (Baudin, Genestier, 2002) est encore plus affirmé dans la rénovation que dans les politiques antérieures.

Quels que soient les approches théoriques et angles d'analyse, la question du rapport État-autorités locales, du sens de ces politiques et de leurs effets urbains et sociaux dans un contexte marqué par une orientation néo-libérale – en particulier au Royaume-Uni et dans une moindre mesure en France – est posée. Plus largement, la rénovation urbaine ouvre un nouvel univers de référence et de représentations qui concerne tant les professionnels, les élus que les habitants. Rentrer dans la description précise et dense des effets de la rénovation urbaine semble en effet porteur de forts défis heuristiques. D'un pays à l'autre et même d'une commune à une autre en France, les marges de liberté et d'action varient et permettent de voir apparaître un continuum de formes de rénovation urbaine à l'aune de critères d'équité, de respect des choix des résidents, de participation.

L'examen de ces variations et de leurs significations pour les acteurs et les territoires suppose de dépasser les catégories de l'action publique pour adopter une posture de distance critique allant au-delà de la simple logique évaluative.

Pourtant, malgré l'ampleur des moyens consacrés à ces politiques de « rénovation » et des changements induits, les dispositifs d'évaluation restent faibles, encore plus en France qu'ailleurs, et les travaux de recherche, peu nombreux. L'absence de réels dispositifs d'évaluation et le faible investissement de la recherche académique ont laissé la place à des rapports officiels souvent très critiques mais appuyés sur assez peu d'éléments ou à des synthèses évaluatives mitigées (CES de l'ANRU, 2013; Cour des comptes, 2012). La réalisation de cet ouvrage s'achève d'ailleurs au moment où sortent plusieurs études menées pour le compte du Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de rénovation urbaine, qui apportent quelques éclairages sur les mobilités des populations (Bourdon, Noyé, Fayman, Lelévrier, 2013), les effets de la rénovation sur le peuplement des quartiers (Lainé-Daniel, Noyé, Rathier, 2013) et la qualité urbaine (Allen, Bonetti, 2013).

La conception de cet ouvrage a visé en partie à rendre visible les différentes recherches qui ont pu être menées entre 2004 et 2012, sans viser bien entendu à l'exhaustivité. Il fait suite à plusieurs ateliers et projets collectifs menés entre 2004 et 2009 à la fois au travers du programme de recherche *PICRI* et du GIS-réseau socio-économie de l'habitat. Les articles rassemblés ici ont une dimension empirique montrant les déclinaisons de la rénovation urbaine dans différents ensembles urbains et ou métropolitains en fonction des configurations locales et socio-politiques. L'intérêt de cet ouvrage tient en grande partie au croisement des regards disciplinaires et thématiques sur ces politiques et à la diversité des terrains, qui permet de dépasser l'approche monographique et de dresser un premier état des connaissances. L'ouvrage est organisé autour de cinq grandes questions transversales ayant trait aux objectifs et discours de légitimation de l'action par la mixité sociale, aux intentions de participation, aux systèmes d'acteurs, aux effets urbains et sociaux et enfin aux modes d'évaluation de ces politiques. Chaque partie est introduite par un chercheur spécialiste de la question.

Cinq questions transversales : gouvernance, participation, mixité, effets sociaux et évaluation de l'action publique

Comme d'autres politiques publiques, la rénovation témoignerait d'abord de changements plus larges dans les modes de gouvernance et dans les rapports entre État et collectivités locales, d'une « démolition-reconstruction de l'État » (Epstein, 2013). Ne reflète-t-elle pas un moment de rupture commun à certains pays d'Europe dans les conceptions de l'action publique, impliquant davantage que par le passé des acteurs privés divers, s'inscrivant bien dans des logiques néo-libérales ou à tout le moins entrepreneuriales du gouvernement des villes (Harvey, 1989)? À travers la diversification de l'habitat, les acteurs

du logement que sont les bailleurs sociaux, les promoteurs et Action logement¹ en France, mais également à certains endroits les copropriétaires, prennent une place plus importante (CES de l'ANRU, 2013). Quels changements induisent leur implication dans ces opérations sur la conduite des projets et la mise en œuvre de la mixité sociale mais également dans les organisations internes à ces acteurs? La rénovation urbaine offre ainsi l'opportunité de revisiter les changements organisationnels et professionnels dans le domaine de la production du logement – social notamment – un domaine peu exploré par les études urbaines (première partie).

La participation des habitants fait partie des intentions affichées par ce programme dans la continuité des politiques de la ville antérieures, à l'œuvre depuis le début des années 1980. Le règlement général de l'ANRU n'offre toutefois pas de garde-fous procéduraux ni de garanties relatives à la mise en place de procédures de concertation comme le montre déjà une note du CES de l'ANRU sur la « participation des habitants » de 2006. Si l'on perçoit une prise de conscience grandissante du côté des institutions et des municipalités des carences de la participation « réelle » des résidents, les dispositifs mis en place se bornent dans la majorité des cas à des réunions de validation de décisions programmatiques prises en amont. Les espaces de co-décision se limitent à la définition de quelques espaces publics ou parfois à la gestion urbaine de proximité. De plus, on ne trouve pas trace de représentants d'habitants dans les instances décisionnelles locales ou comités de pilotage de projet. Ce déficit participatif, créateur de défiance réciproque, interroge la discontinuité avec les objectifs d'association des habitants assignés à la politique de la ville². Or, dans des espaces de citoyenneté volontiers désignés comme en crise, la rénovation urbaine fragilise certains individus, les prive de la reconnaissance qu'ils appellent de leurs vœux ou peut au contraire leur faire une offre participative claire qui débouche sur des formes de concertation. Quels ont été les embrayages réels entre ces actions publiques volontaristes, les organisations sociales préexistantes, et la capacité d'agir des résidents? Cet ouvrage interroge les formes éventuelles de résistance, le sens que les citoyens donnent à ces projets et analyse en profondeur les retombées de ce changement social contraint sur les populations concernées. Il s'agit tout à la fois de locataires vus comme simples résidents interprétant l'expérience du délogement-relogement, de la mobilité, de la confrontation pour certains aux professionnels de la ville, et des nouveaux arrivés dans « les quartiers ». Ces nouvelles interactions et adaptations sont vécues par des résidents organisés en comités de locataires et des citoyens et riverains moins impliqués. La deuxième partie porte plus particulièrement sur les modalités de l'implication citoyenne et des interfaces élus-techniciens-citadins dans ces opérations (deuxième partie).

1. Contribution des entreprises à l'effort de construction du logement instaurée en 1953 (1 % de la masse salariale à l'origine).

2. Le point mériterait d'être reconsidéré au vu de la nouvelle loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale (21 février 2014).

On peut par certains aspects comparer cette politique à d'autres formes d'action urbaines dans l'histoire du paradigme aménageur et modernisateur des villes au xx^e siècle. Mais sa légitimation par la mixité sociale modifie fortement à la fois le sens et les effets de cette intervention par rapport aux injonctions de lutte contre l'insalubrité ou intentions de reconquête des centres-villes des années 1960. Depuis maintenant plus de vingt ans, la mixité sociale est devenue un objectif central des politiques de la ville. Particulièrement mise en avant en France, cette notion est aussi une référence dans les programmes de rénovation de l'Europe du Nord et recouvre des significations variées. L'arrivée de « classes moyennes » pourrait garantir une meilleure viabilité économique des commerces et services, réduire des « effets de quartier » négatifs pour le devenir des populations les plus pauvres et favoriser des interactions positives entre propriétaires et locataires (Kleinhans, 2004). Les attendus autour de la mixité sont connus et assez consensuels dans l'action publique, tandis que les critiques adressées par la recherche sont elles aussi assez partagées sur le flou de la notion et le peu d'efficacité des stratégies menées (Kirszbaum, 2008b ; Lelévrier, 2006). La rénovation urbaine repose de manière plus centrale encore ces incertitudes et contradictions de la mixité sociale (troisième partie).

La question des effets sociaux de la rénovation urbaine, en particulier autour du délogement-relogement des populations, n'est pas nouvelle. Elle avait été éclipsée en France durant deux décennies de politique de la ville pendant lesquelles la démolition était soit jugée irrecevable, soit pratiquée ponctuellement comme outil d'intervention à portée symbolique ou comme réponse au cas par cas à des situations de dégradation critiques (Berland-Berthon, 2009). Mais, avec sa généralisation, se pose-t-elle encore en termes de déportation (Godard, 1973) et qu'en est-il des critiques relatives à l'éviction des classes populaires et à la déstructuration des réseaux (Coing, 1966) ? La démolition reste une épreuve et le relogement une contrainte, qui, quels que soient l'ampleur et la nature des déplacements, produisent des changements de voisinage et de réseaux. Les nouvelles organisations spatiales et configurations architecturales induisent également des changements dans les conditions de la cohabitation et les processus de distance sociale (Chamboredon, Lemaire, 1970). Il s'agit ici d'analyser avant tout la manière dont les ménages relogés et les nouveaux arrivants vivent les changements dans des lieux et des trajectoires diversifiés qui peuvent en moduler le sens et l'équité. Déployer une recherche qui permette d'articuler la dimension quantitative et qualitative, de dépasser les indicateurs de satisfaction pour percevoir ce qui fait ville, urbanité et citoyenneté dans les quartiers remodelés et pour les habitants, telle est l'ambition de la quatrième partie.

La rénovation urbaine est plus ou moins soumise à des évaluations censées apprécier l'efficacité de ces politiques au regard des objectifs et des moyens de l'action publique. Comment porter un jugement sur ces politiques ? En France, des dispositifs d'évaluation ont été lancés notamment par le Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de la rénovation et le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA). Mais ne restent-ils pas dans leurs ambitions

et leurs protocoles d'analyse bien en deçà de ce qui a pu se mettre en place dans d'autres pays comme en Allemagne (autour du programme *Ville sociale*), en Angleterre (*New Deal for communities*) ou aux États-Unis (programme *Moving To Opportunity*)? De plus, et contrairement aux autres pays, la recherche urbaine comme les sciences politiques restent en retrait et/ou dans une posture de distance critique et sont peu sollicitées par les pouvoirs publics, laissant plutôt l'évaluation aux mains de spécialistes et au champ de l'expertise, souvent juge et partie. Ces postures soulèvent des questions autour de la commande et des pratiques d'évaluation permettant d'apprécier les effets de ces opérations (cinquième partie).

La mise en perspective de vingt quatre articles mêlant approche critique et théorique, travaux monographiques et comparatifs en France, en Europe et aux États-Unis, apporte des éclairages sur ces questions. Malgré la diversité de ces approches, des convergences sont en effet identifiables – y compris entre la France et d'autres pays – et devraient contribuer à la fois à la connaissance et au débat sur ces politiques urbaines. Ressortent des permanences et des ruptures dans les idéologies et dans les modes de gouvernance. Mais sont surtout perceptibles d'une part les paradoxes et les contradictions de cette action publique, d'autre part, la diversité des situations et projets locaux qui réajustent les intentions et redéfinissent les politiques affichées.

De quelques paradoxes de la rénovation urbaine

Les travaux menés confirment tout d'abord les ambiguïtés et « paradoxes de la mixité sociale » que l'on retrouve dans l'ensemble des politiques urbaines, en France comme ailleurs (Blanc, Bidou-Zachariensen, 2010 ; Bolt, Philips, Kempen, 2010).

D'une part, la mixité sociale reste le plus souvent une euphémisation de la mixité ethnique, les politiques de rénovation poursuivant une logique de dispersion des concentrations immigrées (Kirszbaum, Giband, Jailler³). Cette dimension ethnique semble néanmoins davantage mise en avant dans les copropriétés, où la concentration de populations immigrées est plus forte – que dans les ensembles de logements sociaux. La ressource que constitue la communauté locale dans un contexte de précarité, confirmée par les chercheurs, reste toujours appréhendée par les acteurs publics comme un obstacle à l'intégration (Berry-Chikhaoui, Medina), s'apparentant à une sorte de déni de l'ancrage de ces populations, de leur « ethnicité territoriale » (Giband).

D'autre part, à l'inverse des effets attendus par les gouvernements comme des effets produits par la rénovation urbaine des années 1960, la mise en œuvre des démolitions ne conduit pas à un déplacement massif et en périphérie éloignée des populations concernées. Au contraire, les opérations auraient plutôt tendance à renforcer les ségrégations en favorisant la re-concentration des populations sur

3. Les références non datées mentionnant juste les noms des auteurs renvoient aux articles de l'ouvrage.

place (Cuny, Berry-Chikhaoui, Medina, Oblet-Villechaise, Lelévrier). C'est bien ce que confirment les études menées pour le Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU à l'échelle d'une vingtaine de quartiers en France (Bourdon, Noyé, Fayman, Lelévrier, 2012). De la même façon, les stratégies de « déségrégation ethnique » dans certains quartiers se heurtent à de fortes contraintes dans leur mise en œuvre.

Des facteurs structurels liés à l'offre de logements accessibles aux populations concernées expliquent en grande partie ces processus de re-concentration et leurs variations géographiques. Mais plusieurs contributions montrent comment l'injonction à la mixité peut être utilisée et ajustée dans des stratégies locales très différentes selon les types de quartiers et leurs dynamiques (Oblet, Villechaise) ou/et les configurations d'acteurs. Dans certaines communes, les intérêts des acteurs privés et publics convergent ainsi pour produire une offre de logements neufs ciblée sur les jeunes habitants salariés et non sur une improbable population extérieure (Saint-Macary). On peut également identifier des stratégies municipales de cantonnement des populations immigrées là où elles sont (Le Garrec) ou des revendications d'ancrage territorial par les populations qui peuvent favoriser un maintien souhaité sur place (Giband) tandis qu'ailleurs, c'est au contraire la dispersion dans la ville qui sera privilégiée et effective (Oblet, Villechaise).

L'objectif de mixité n'est pas seulement difficile à appliquer. Il entre également en contradiction ou du moins en dissonance avec l'injonction à la participation affichée par le Programme national de rénovation urbaine (Carrel, Rosenberg, 2011). Comment en effet inviter à la participation sur les relogements et le projet urbain lorsque le principe même de la démolition est retenu sans débat public? La mixité sociale sert bien d'argument pour justifier le fait de transformer des espaces habités par des populations fragilisées tout en pouvant servir dans le même temps à limiter les mobilités de ces populations vers d'autres secteurs de la ville (Melo, Simões). Les décalages ne sont pas perceptibles seulement entre les intentions et les effets de la rénovation mais également entre la perception de la mixité par les acteurs et par les habitants. Ces derniers n'attendent pas la « diversité sociale » mais sont avant tout sensibles aux difficultés économiques et aux discriminations (Berry-Chikhaoui, Medina) ou revendiquent la prise en compte de leur ancrage territorial (Giband). Par ailleurs, et cela, quels que soient les bénéfices qu'ils peuvent tirer de la rénovation, les habitants ont l'impression que les projets ne sont pas faits avec eux, mais surtout pour eux, qu'ils sont destinés à d'autres, aux « riches » (Cuny, Overney, Berry-Chikhaoui, Abram). À l'heure où la concertation est posée comme un principe d'action des nouvelles politiques lancées en 2014 en France, le bilan des opérations menées reste plus que mitigé. La voix des habitants ne peut que difficilement être entendue lorsque les processus de concertation s'apparentent à de la communication et restent aux mains des experts (Hoddé) ou lorsque les relais de ces populations que peuvent constituer les travailleurs sociaux ne sont pas suffisamment impliqués et entendus (Miranda).

Changements urbains, changements sociaux

Les effets urbains et sociaux restent difficiles à analyser, qu'on les apprécie à l'aune des objectifs de l'action publique ou à travers une approche plus distanciée des catégories de l'action publique. D'une part, les opérations ne sont pas terminées; les processus de relogement sont achevés mais pas les nouvelles constructions ni l'ensemble des aménagements. D'autre part, apprécier les effets sociaux s'avère également malaisé en raison de l'absence de dispositifs scientifiques permettant de comparer des territoires – ciblés et non ciblés par ces politiques – et des cohortes de population sur un temps long, en particulier en France (Epstein, Lelévrier) contrairement à l'Angleterre ou aux États-Unis (Lawless). Par ailleurs, la diversité des contextes et des stratégies nuance les affirmations et généralisations que l'on peut avancer. Enfin, ces effets varient aussi selon les questions posées et les angles d'approche.

Ces rénovations, et cela, en France comme ailleurs, ont bien engagé des transformations physiques et résidentielles importantes dans les quartiers concernés. Inspirés du *New urbanism* et des théories de la prévention situationnelle anglosaxonne (Vallet), les interventions transforment non seulement les statuts d'occupation des logements mais aussi la conception urbaine de ces espaces modernes : « Résidentialisation, désenclavement, réorganisation des espaces privés et publics... » Les mots sont les mêmes d'une opération à l'autre comme le sont les standards résidentiels qui transforment les tours et les barres en petites « résidences », sécurisées, de faible hauteur et recréent des rues et des trottoirs, dessinant les critères d'une certaine « qualité urbaine » des espaces (Allen, Bonetti ; Vallet). Cette qualité des commerces, des nouveaux espaces et logements est mise en avant comme une des « réussites » de ces programmes, dans différents rapports (Cour des comptes, 2013) mais également dans les recherches menées aux États-Unis et aux Pays-Bas (Varady, Kleinhaus, Dekker).

On peut toutefois s'interroger sur au moins trois dimensions de ces changements spatiaux. Tout d'abord, la conception de ces espaces ne s'est pas forcément appuyée sur les attentes et les pratiques des habitants qui y vivent (Lelévrier, Madelin, 2013). Les programmes et projets ne sont-ils pas en effet toujours « calibrés et validés par l'adéquation (plus décrétée que vérifiée le plus souvent) des dispositifs spatiaux qu'ils proposent au mode de vie urbain "normal" » (Genestier, 1994) ? C'est bien ce que laisse penser l'analyse de la conception des projets du côté des architectes (Hoddé). Les espaces conçus et produits par les équipes de maîtrise d'œuvre le sont plutôt en référence aux modes d'habiter supposés d'une classe moyenne de propriétaires et de locataires de résidences. À travers la résidentialisation, la réorganisation de l'espace se calque sur la ville dite traditionnelle, niant ou effaçant d'une certaine manière l'empreinte des pratiques et modes de vie existants dans ces ensembles (Gaudric, Saint-Macary, 2013). L'intervention urbanistique porte aussi largement sur la nécessité affichée et peu discutée du désenclavement de grands ensembles réputés à l'écart spatialement du reste de la ville. Or d'une part, la « requalification urbaine » est restée souvent cantonnée à

l'échelle du quartier, voire d'un morceau de quartier (Allen, Bonetti) alors que l'accessibilité ou les liaisons ne prennent sens qu'à celle de la ville (Gallez, 2013). D'autre part, les logiques de désenclavement et de « percées urbaines » comme celles de la privatisation des espaces, ne sont pas exemptes d'une visée sécuritaire, perceptible à travers l'idée de « tranquillité publique » et renforcée depuis que les études de sécurité publique ont été rendues obligatoires dans ces programmes (Belmessous, 2010). Enfin, le développement durable reste souvent incarné à travers des labels de qualité des matériaux sans que les enjeux d'adaptation des équipements et services au vieillissement de la population ou de la gestion de ces espaces à long terme ne soient suffisamment pris en compte.

La troisième dimension à interroger a trait aux mobilités des populations, celles des déplacements contraints liés aux démolitions et celles de l'arrivée de nouvelles populations dans les logements neufs... La façon dont la rénovation urbaine conditionne de nouveaux flux résidentiels est notamment liée aux échelles et à des questions de localisation : on a pu noter que les processus de relogement sont plus contraints, parfois même plus associés à des déplacements spatiaux de longue portée lorsque l'on se trouve dans des situations métropolitaines tendues (Deboulet, 2008). La forte pression sur la demande de logement social et la stigmatisation forte de populations soupçonnées, dans des zones en fort développement, de nuire à l'image et au potentiel économique, peuvent inciter certains décideurs locaux à éviter le relogement sur place et/ou sur le territoire communal. Toutefois, selon l'importance du parc social local, sa configuration, la nature de l'intercommunalité, ces intentions ne sont pas toujours tenables. De plus, ces tendances se modulent selon les affiliations politiques et stratégies locales, certaines communes ayant ainsi pris le parti d'un relogement systématique sur le territoire communal de « leurs » populations ouvrières. Les recherches présentées dans l'ouvrage recueillent toutefois peu d'éléments permettant de dresser un portrait de la dimension et variation politique des processus de relogement.

Par ailleurs, les changements produits par la rénovation urbaine sur les recompositions spatiales et sociales des quartiers ne sont pas les mêmes que ceux qui affectent les trajectoires des populations (Lélévrier). Si l'on s'en tient aux attendus de l'action publique, les contributions de cet ouvrage convergent avec des résultats de travaux plus récents montrant d'une part l'incertitude d'un changement à long terme de la composition sociale des quartiers concernés, d'autre part la diversité des situations locales (Bourdon *et al.*, *op. cit.* ; Donzelot, 2012). À court terme en France, on peut observer statistiquement une tendance à la « déségrégation » dans certains sites qui « se traduit par une réduction des écarts entre les quartiers de rénovation urbaine et les parcs de référence de leur commune, mouvement encore plus marqué pour les quartiers les plus ségrégués initialement » (Lainé-Daniel *et al.*, 2013, p. 146). Mais les relogements et la production de logements neufs sociaux et privés liés à la rénovation urbaine restent trop marginaux pour modifier à long terme et durablement la composition sociale des quartiers concernés.

L'analyse des trajectoires des populations ouvre sur d'autres perspectives. Qu'elles soient contraintes ou plus délibérées, les stratégies locales de réajustement de la mixité sociale ont pu favoriser des améliorations et promotions résidentielles : accès à un logement plus grand, accès à la propriété, relocalisations internes préférentielles. Les travailleurs sociaux et associations mobilisés ont pu contribuer à atténuer la déstructuration des liens et/ou améliorer la situation résidentielle des familles (Gaullier, Miranda). C'est ce que mettent en avant également d'autres travaux en France (Bourdon *et al.*, *op. cit.*) ou ailleurs (Kleinhaus, Kearns, 2013), considérant que la rénovation a plus eu des effets sur les « parcours résidentiels » des habitants que sur la paupérisation des quartiers.

Des bénéfices inégaux, une demande de « considération »

Mais l'analyse sociologique plus fine montre bien les ambivalences et inégalités des résidents face à ces changements.

Tout d'abord, les recherches présentées dans cet ouvrage montrent que les opportunités de la diversité de l'habitat ne sont saisissables et saisies que par certains groupes d'habitants ; ceux qui sont catégorisés comme des « méritants » par les bailleurs sociaux et se relocalisent dans le quartier (Gilbert), les enfants d'immigrés qui obtiennent un logement autonome et aspirent au départ (Chikhaoui, Medina) ou les salariés qui parviennent à acheter (Lelévrier, Gilbert). Le sens attribué à « l'événement » va dépendre des histoires locales, individuelles et collectives (Mello, Simões). Dans plusieurs articles, la rénovation et en particulier la démolition peut s'analyser comme une expérience du « trouble » qui, en référence aux travaux de la sociologie pragmatiste, peut être appréhendée comme un « problème social » à déconstruire (Cefai, Terzi, 2012). Les résidents des copropriétés subissent davantage que les locataires du parc social des relogements contraints dans des logements et quartiers non choisis (Oblet, Villechaise). Les propriétaires occupants peuvent ainsi vivre le passage au statut de locataire HLM comme une régression dans leur trajectoire (Le Garrec).

Ensuite, les changements, quels qu'ils soient, n'en restent pas moins plus subis que choisis : pour les ménages relogés, être bénéficiaires ou in fine gagnants en terme de trajectoire résidentielle va néanmoins de pair avec un déménagement contraint qui pèse sur l'appréciation globale du processus de rénovation urbaine. Les approches restituées par certains auteurs permettent de rentrer finement dans les contradictions voire les apories de la rénovation urbaine consistant notamment à proposer une amélioration sans le consentement préalable des intéressés, dont on s'aperçoit souvent qu'ils ne comprennent pas le sens de ces opérations, même s'ils en tirent des bénéfices (Overney, Cuny). « On ne nous a pas calculés » (Deboulet) : la parole des habitants relayée par les chercheurs fait ressortir un fort sentiment « d'absence de considération » (Melo, Simões), une faible prise en compte des pratiques et des expériences, même lorsqu'elles remontent des travailleurs sociaux (Miranda). La rénovation peut alors créer des situations de concurrence (Gilbert) et exacerber un sentiment d'injustice tout en fragilisant les situations

des plus vulnérables et en fabriquant de l'incertitude (Deboulet, Bacqué). La rénovation et l'expérience du changement de son quartier reste « une épreuve » même lorsque des tactiques de résistance peuvent se mettre en place (Overney, Cuny). Que reste-t-il de ces épreuves malgré les succès de ces opérations en terme de qualité urbaine ou de relogement réussi pour les gagnants de la rénovation urbaine ? Si l'analyse faite en France tient compte des améliorations de la qualité des espaces extérieurs produits (Allen, Bonetti, 2013) et de la satisfaction des résidents bénéficiaires de logements neufs synonymes de trajectoire résidentielle à nouveau ascendante, qu'en est-il de la résilience ou de la capacité à dépasser le traumatisme du départ pour les populations ? C'est d'ailleurs la capacité à articuler l'évaluation de la situation à différentes étapes avec l'expérience des individus qui caractérise certains articles présents dans ce fascicule, autorisant du coup la comparaison avec d'autres situations de délogement-relogement dans le monde où ce type d'opérations ne se fait jamais à somme nulle (Navez-Bouchanine, Chaboche, 2013).

Par ailleurs, la diversification de l'habitat s'est traduite par la mise en œuvre de programmes privés qui font cohabiter des populations différentes (Bourdon *et al.*, 2012). Sur ces effets de segmentation, voire de séparation à différentes échelles, les recherches menées restent encore partielles. Mais là encore, celles qui ont été réalisées incitent à prendre en compte de manière fine et anthropologique les configurations locales. La promotion par l'accession à la propriété ou l'accès à un logement social neuf des « petites classes moyennes » du quartier, dont beaucoup sont des enfants d'immigrés, nuance fortement l'approche duale entre « anciens » et « nouveaux arrivants » (Gilbert, 2013 ; Lelévrier, 2013).

Les changements les moins visibles mais les plus avérés sont pourtant peut-être du côté de la gouvernance locale de ces programmes et du rôle des acteurs intermédiaires. Les coopérations entre acteurs privés et publics autour de projets ne sont certes pas nouvelles mais elle sont renouvelées dans le cadre de ces politiques (Fol, Saint Macary). L'examen minutieux de situations participatives proclamées ou réelles met en relief l'importance des acteurs intermédiaires analysés dans d'autres travaux plus anciens (Authier, 1993), que ce soit les gestionnaires de centres sociaux (Miranda) ou des dispositifs mis en place pour le relogement des familles polygames (Gaulier) ou encore des associations de locataires (Cuny, Deboulet, Overney). Il semble que du côté de ces corps intermédiaires émergent progressivement de nouvelles résistances et processus de co-production de la ville, ainsi des habitants se mobilisant parfois pour faire valoir la mémoire singulière de leur quartier (Bertheleu, 2013).

L'essentiel des réticences, oppositions et parfois des luttes ont été liées à des démolitions jugées inutiles, autoritaires, perturbatrices de l'ordre social local et productrices d'insécurité résidentielle. Ces oppositions sont en revanche mineures dans les cas où les pouvoirs publics ont pris le parti de démolitions résiduelles et argumentées. Ces contradictions publiques se sont aussi situées du côté du relogement, lorsque l'offre est apparue inadéquate en terme de localisation, de produit et de coût. Le rôle des acteurs intermédiaires a été renouvelé par ce

changement social majeur que reste, à l'échelle locale, la rénovation urbaine. De manière plus générale, la rénovation urbaine aurait conduit à la production d'une culture commune un peu hybride, faisant cohabiter des logiques et des mondes professionnels et émerger de « nouvelles manières de faire » plus que de penser la ville, perceptibles autour de l'École de la rénovation (Carriou, Fijalkow).

Ainsi, malgré la diversité des situations et systèmes d'acteurs, on entrevoit assez bien des tendances communes à la fois dans les modes d'action et dans les effets des politiques menées, en France comme dans d'autres pays : des populations assez peu consultées et sauf exception, non associées à la définition et la mise en œuvre de ces programmes ; une action menée au nom de la mixité dont les effets restent très mitigés ; une même conception urbaine alliant sécurité et « résidences » ; une dissociation très forte entre politiques du « hard » comme le disent les concepteurs, touchant au bâti et valorisant la démolition, et des politiques sociales dont les budgets se sont fortement réduits dans les quartiers ciblés... De manière cynique, on pourrait dire que la rénovation actuelle n'a pas eu les moyens ni le contexte favorable pour réaliser ses ambitions, ce programme débutant dans un contexte de vacance des logements et de forte intervention publique et se terminant dans un contexte de grande tension immobilière et de réduction de la dépense publique.

Et ailleurs ?

À l'heure où le ministère de la Ville proclame en France que la rénovation urbaine doit être « sécurisée » et poursuivie, les expériences étrangères peuvent avoir un effet-miroir. Car si la rénovation urbaine n'a pas été véritablement évaluée en France (Epstein), elle l'a été davantage dans les autres pays, à l'aide de dispositifs associant universitaires et décideurs et de protocoles d'observation longitudinaux et comparés (Lawless). Comparables dans leurs intentions de mixité, les programmes menés aux Pays-Bas (*urban restructuring*) et aux États-Unis (*HOPE VI*) ont néanmoins une antériorité qui permet d'apprécier les effets plus longs et plus structurants de l'ensemble des transformations, et notamment de l'arrivée de nouveaux occupants dans les logements neufs. Plus ciblés sur la vie des communautés, les programmes *New Deal For Communities* en Angleterre ou *Soziale Stadt* en Allemagne permettent d'observer les effets d'une politique plus sociale qu'urbaine.

Tout d'abord, on retrouve dans les programmes américains, anglais, et néerlandais les mêmes référentiels de mixité sociale et les mêmes logiques de diversification de l'habitat, censées produire plus de cohésion sociale (Varady, Kleinhans, Dekker ; Abram). Il y a toutefois deux différences fortes. Premièrement, est recherchée une mixité de revenus aux États-Unis comme aux Pays-Bas plus qu'une mixité ethnique et sont donc mises en œuvre des stratégies de déségrégation de la pauvreté (Kirszbaum ; Varady, Kleinhans, Dekker). Deuxièmement, la promotion résidentielle pour les habitants par la diversification de l'habitat est affichée comme une stratégie, au moins aux Pays-Bas. A-t-on pour autant des résultats différents ?

Pas tant que cela sur les grandes tendances et analyses que l'on pourrait résumer ainsi : une amélioration du cadre de vie, des espaces publics et paysagers, mais des effets beaucoup moins probants à la fois sur la vie quotidienne dans le quartier et sur les situations économiques et sociales des individus ; des processus de re-concentration des familles relogées dans des quartiers pauvres et à forte concentration ethnique ; des populations peu ou pas associées aux projets (Abram). Par contre, si l'on adopte cette fois le point de vue des habitants, la perspective est un peu différente. C'est ainsi à un état des lieux très nuancé qu'invite la mise en perspective récente des effets du relogement aux États-Unis, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en France (Kleinhans, Kearns, 2013). La pertinence même des termes de *displacement* (déplacement) et de *gentrification*, classiquement utilisés pour analyser les effets de la rénovation, est mise en question par les chercheurs tant les perceptions et changements des situations individuelles sont diversifiés, y compris au sein même des familles concernées. La comparaison montre combien les processus de relogement et leur gestion institutionnelle conditionnent fortement l'appréciation des changements. Ainsi, le processus de délogement et de relogement se traduit en France comme aux Pays-Bas par une relocalisation dans des quartiers très proches dans leur composition sociale du quartier d'origine. En revanche, le vécu de cette mobilité contrainte est très différent dans la mesure où les ménages ont une marge de choix résidentiel beaucoup plus grande aux Pays-Bas, où ils peuvent s'inscrire comme prioritaires sur la liste de l'ensemble des attributions, alors qu'en France, ils se voient proposer en moyenne trois logements pré-sélectionnés par les bailleurs (Posthumus, Lelévrier, 2013).

Ces expériences et regards étrangers posent trois questions majeures.

La première est celle de la capacité de ce type de politiques à améliorer les situations des individus comme la vie collective dans ces espaces résidentiels. En France, l'absence de dispositifs de suivi de cohortes dans un cadre expérimental permettant la comparaison de situations rend quasi-impossible cette analyse. Mais lorsque ces évaluations existent, comme c'est le cas pour le programme anglais *New Deal For Communities*, elles montrent l'impact très faible de l'intervention publique sur des situations d'emploi et de revenus qui dans le même temps ont continué à se dégrader (Lawless). Pourtant, ces programmes visaient à consolider les communautés mais s'avèrent paradoxales lorsqu'elles ignorent leur diversité et les conflits qui les traversent (Lawless). Plus mitigées, les évaluations des programmes mis en place aux États-Unis pour aider à la mobilité des populations vers des quartiers plus mixtes, parviennent à montrer des effets positifs sur le sentiment de sécurité mais peinent à démontrer de véritables changements de trajectoires scolaires ou professionnelles (Varady, Kleinhans, Dekker ; Popkin, Levy, Harris, Comey, Cunningham, Buron, 2004).

La seconde question tient plus aux effets de ces opérations sur l'accès au logement des populations à revenus modestes. Dans les quartiers rénovés, l'accès au logement neuf relève de processus de tris et les capacités des ménages à payer les nouveaux loyers à terme restent incertaines. Deux des contributions anglaises montrent comment les prix des nouveaux logements dans les quartiers rénovés

restent très peu accessibles aux habitants (Watt, Wallace ; Abram). Il y a une sorte de paradoxe à faire un appel à la participation des habitants tout en laissant la réponse aux attentes des habitants entre les mains des investisseurs privés (Abram). Plus globalement, la rénovation aboutit en Angleterre à un transfert du parc immobilier des villes vers les organismes HLM et les acteurs privés, réduisant considérablement l'offre de ce type (Watt, Wallace). Contrairement aux opérations de rénovation menées dans les pays du sud et les métropoles émergentes, celles mises en œuvre en Europe du Nord et aux États-Unis ne semblent pas déplacer en périphérie lointaine les populations des quartiers pauvres à l'exception notable des occupants sans droits qui dans certains segments les plus dégradés du parc, peuvent être nombreux bien que non comptabilisés et des familles jugées « indésirables » par les bailleurs. En revanche, à plus long terme, elles font disparaître un parc de logements accessibles aux familles à revenus très bas que le rétrécissement des politiques dérivées de l'État social ne permet pas du tout de reconstruire. Ajoutons qu'elles ne parviennent pas pour autant à modifier l'image négative de ces espaces résidentiels par les populations qui n'y vivent pas, alors même qu'elles ne font que déplacer la délinquance ailleurs, dimension peu abordée dans les opérations françaises (Varady, Kleinhans, Dekker).

Faudrait-il pour autant renoncer à mener ce type de politiques ou dépasser leur standardisation ? Si l'on en juge par l'expérience anglaise, mieux vaut encore des politiques territorialisées que plus de politiques du tout (Lawless). Pour autant, ces opérations de rénovation, restent l'objet d'une double critique persistante ; celle de son inefficacité si l'on en juge les indicateurs socio-économiques qui montrent une aggravation des inégalités sociales (ONZUS, 2014) ; celle de son aporie fondamentale liée à des décisions qui, prises en amont, peinent à susciter l'assentiment *a priori* des personnes concernées par la démolition. Les opérations partent en effet du postulat de la disparition nécessaire de certains lieux les plus stigmatisés afin de créer les conditions de la banalisation urbaine, levier destiné à inverser la spirale de paupérisation et les risques de ghettoïsation. Or, cette équivalence n'a rien d'évident ni de mécanique. Dans le cas nord-américain, Goetz montre que les variations substantielles du niveau de démolitions incarnent des volontés locales d'acter la disparition du logement public et se situent dans un univers urbain orienté vers la gentrification (Goetz, 2011).

Sans doute faudrait-il aller vers plus de reconnaissance des compétences des habitants y compris dans le management du projet et la gestion des quartiers, comme le recommandent les évaluations du programme *Ville sociale* en Allemagne, pourtant plus participatif et plus centré sur les populations que d'autres. Les expériences américaines, anglaises et néerlandaises inciteraient, elles, à mieux intégrer la question du choix résidentiel pour plus de justice dans l'accès à la ville, ce qui ouvre sur les politiques nationales et locales du logement et les échelles de la gouvernance. Les luttes urbaines ont débouché sur de rares projets concertés dont il serait important de tirer des leçons (Deboulet, Mamou, 2013). La réalisation de cet ouvrage s'achève au moment où se termine en France la concertation nationale sur la politique de la ville qui met en avant précisément

la nécessité de mieux repenser les articulations entre les dimensions sociales, économiques et urbaines des projets et propose de doter les habitants de réels moyens de coproduction de la décision (Bacqué, Mechmache, 2013). Un des enjeux pour les évaluations de ces politiques tient peut-être à l'intégration de la recherche dans ces démarches, sans « renoncer à ses propres exigences de rigueur dans l'établissement des faits, ni à sa liberté dans la formulation de nouvelles hypothèses » (Perret).

Cet ouvrage nous invite donc à élargir progressivement le champ de l'observation des modalités et effets de la rénovation urbaine, tant sur le plan géographique que dans l'analyse de ses configurations. La prudence méthodologique reste plus que jamais de rigueur pour un outil opérationnel autant décrié que plébiscité, au cœur de tensions cognitives et pratiques qui en font un objet scientifique digne d'intérêt pour les chercheurs, les professionnels et les usagers en bouleversant radicalement les paysages urbains et les représentations de la banlieue populaire. Chaque facette de la rénovation urbaine renvoie aux dimensions plurielles des rapports entre les politiques urbaines, les idéologies et leurs impacts sociaux. Cette exploration multiple laisse ouverte d'autres dimensions de ce fait social majeur et notamment les configurations socio-politiques locales. Un des enjeux pour demain serait sans doute que la recherche puisse aussi analyser les variations d'échelles dans la prise de décision et dans le temps, suivant les types de gouvernance et les orientations politiques locales. Un des défis de la recherche est sans doute de développer des approches moins sectorielles, capables de générer des changements d'approche dans les politiques publiques et rendant compte plus finement des relations entre le politique et les citoyens qui se nouent et se défont à l'occasion de ces politiques de grande ampleur.

Bibliographie

- ALLEN B., BONETTI M., *Des quartiers comme les autres. La banalisation urbaine des grands ensembles en question*, Paris, CES de l'ANRU, La Documentation française, 2013.
- AUTHIER J.-Y., *La vie des lieux. Un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1993.
- BACQUÉ M.-H., MECHMACHE M., *Ça ne se fera plus sans nous. Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*, rapport au ministre de la Ville, juillet 2013.
- BAUDIN G., GENESTIER P., *Banlieues à problèmes – la construction d'un problème social et d'un thème d'action publique*, Paris, La Documentation française, 2002.
- BERLAND-BERTHON A., *La démolition des immeubles de logements sociaux. Histoire urbaine d'une non-politique publique*, Paris, éditions du CERTU, 2009.
- BELMESSOUS H., *Opération banlieues. Comment l'État prépare la guerre urbaine dans les cités françaises*, Paris, La Découverte, 2010.

- BERNARD H., *Paroles d'acteurs. Participation des habitants au renouvellement urbain à Berlin*, Paris, PUCA, coll. « Recherches », 2006.
- BERTHELEU H., « Ils veulent abattre le quartier » : mobilisations minuscules contre les démolitions urbaines », dans MELE P. (dir.), *Conflits de proximité et dynamiques urbaines*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013, p. 231-261.
- BLANC M., BIDOU-ZACHARIENSEN C., « Les paradoxes de la mixité sociale », *Espaces et sociétés*, 2010, p. 140-141.
- BOLT G., PHILIPS D., VAN KEMPEN R., « Housing policy, (de)segregation and social mixing: an international perspective », *Housing Studies*, 25(2), 2010, p. 129-135.
- BOURDON D., NOYÉ C., FAYMAN S., LELÉVRIER C., *La rénovation pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles, étude du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU*, Paris, La Documentation française, 2012.
- CARMON N. « Three generations of urban renewal policies : analysis and policy implications », *Géoforum*, 30, 1999, p. 145-158.
- CARREL M., ROSENBERG S., « Injonction de mixité sociale et écueils de l'action collective des délogés. Comparaison entre les années 1970 et 2000 », *Géographie, économie, société*, vol. 13, n° 2, 2011, p. 119-134.
- CEFAÏ D., TERZI C., *L'expérience des problèmes publics*, Paris, éditions de l'EHESS, 2012.
- COING H., *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Les éditions ouvrières, 1966.
- Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de rénovation urbaine (CES de l'ANRU), *Changeons de regard sur les quartiers. Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*, rapport, janvier 2013.
- Cour des comptes, *La politique de la ville, une décennie de réformes*, rapport, juillet 2012.
- DEBOULET A., MAMOU K., « Du conflit ouvert à une concertation exemplaire. Des savoirs citoyens au service du collectif dans la rénovation urbaine, la Coudraie (Poissy) », dans DEBOULET A., NEZ H. (dir.), *Savoirs citoyens et démocratie urbaine*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013, p. 39-49.
- DEBOULET A., « Une voie étroite. La démolition-reconstruction de logements sociaux en France : entre opportunités économiques et enjeux sociaux », dans FÉE D., NATIVEL C. (dir.), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses de la Sorbonne nouvelle, 2008, p. 219-238.
- DEBOULET A. (dir.), avec ABRAM S., BERRY-CHIKHAOUI I., MEDINA L., DE VILLANOVA R., GARCIA SANCHEZ P., HODDÉ R., KELLENBERGER S., MAMOU K., MIRANDA A., D'ORAZIO A., *La rénovation urbaine : entre enjeux citoyens et engagements citoyens*, Paris, PUCA, rapport 2010, à paraître 2014.
- DONZELOT J. (dir.), *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris, PUF, 2012.
- DROSTE C., LELÉVRIER C., WASSENBERG F., « Urban regeneration in European social housing areas », *Social Housing in Europe*, London School of Economics (LSE), Londres, 2008, p. 163-196.

- EPSTEIN R., *La rénovation urbaine, « Démolition-reconstruction » de l'État*, Paris, Presses de Sciences po, 2013.
- GALLEZ C., « Le désenclavement des quartiers d'habitat social : des intentions à la mise en œuvre. Le cas du quartier du Chaperon vert, Arcueil-Gentilly », *Les grands enjeux de la rénovation urbaine*, Profession Banlieue, 2013, p. 85-94.
- GANS H., *The Urban Villagers, Group and Class in the Life of Italian-Americans*, Free Press, 1962.
- GAUDRIC P., SAINT MACARY E., « L'architecture sans les habitants ? Les choix architecturaux dans les projets de rénovation urbaine », *Métropolitiques*, 13 novembre 2013, [<http://www.metropolitiques.eu/L-architecture-sans-les-habitants.html>].
- GENESTIER P., « La démolition des HLM : entre visibilisation de l'action et institutionnelle et occultation de la responsabilité sociale », dans GAUDIN S., HARISMENDY P. (dir.), *Vivre la rénovation. Les nouvelles pratiques d'habiter*, Saint-Brieuc, 2013, p. 25-42.
- GENESTIER P. « Mode de vie normal et normalisation de l'espace. Les références et les postulats de la politique de la ville », *Espaces et sociétés*, n° 73, 1994, p. 31-50.
- GILBERT P., « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM », *Savoir/agir*, n° 24, éditions Du Croquant, juin 2013.
- GODARD F., CASTELLS M., DELAYRE H., DESSANE C., O'CALLAGHAN C., *La rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, Paris, Les éditions Mouton, 1973.
- KIRSZBAUM T., *Rénovation urbaine. Les leçons américaines*, Paris, PUF, 2008a.
- KIRSZBAUM T., *Mixité sociale dans l'habitat, revue de la littérature dans une perspective comparative*, Paris, La Documentation française, 2008b.
- KLEINHANS R., « Social implications of housing diversification in urban renewal. A review of recent literature », *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, 2004, p. 367-390.
- KLEINHANS R., KEARNS A., « Neighbourhood Restructuring and Residential Relocation: Towards a Balanced Perspective on Relocation Processes and Outcomes », *Housing Studies*, 28/2, mars 2013, p. 163-177.
- LAINÉ-DANIEL F., NOYÉ C., RATHIER F., *Politiques de peuplement et logement social : premiers effets de la rénovation urbaine*, ANRU, juin 2013.
- LE GARREC S., *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, Paris, PUCA, coll. « Recherches », 2006.
- LELÉVRIER C., « Au nom de "la mixité sociale" », *Savoir/agir*, n° 24, juin, éditions Du Croquant, 2013.
- LELÉVRIER C., MADELIN B., *Les grands enjeux de la rénovation urbaine, pratiques d'acteurs, regards de chercheurs*, Profession Banlieue, octobre 2013.
- NAVEZ-BOUCHANINE F., CHABOCHE M., « Gagnants et perdants des politiques urbaines. Apports et limites de la maîtrise d'ouvrage sociale dans les politiques de résorption des bidonvilles. L'exemple du Maroc », dans DEBOULET A., JOLÉ M. (dir.),

Les mondes urbains. Le parcours engagé de F. Navez-Bouchanine, Paris, Karthala, 2013, p. 327-342.

POPKIN S. J., LEVY D. K., HARRIS L. E., COMEY J., CUNNINGHAM M. K., BURON L. F., « The HOPE VI Program: What about the residents? », *Housing Policy Debate*, vol. 15, n° 2, 2004, p. 385-414.

POSTHUMUS H., LELÉVRIER C., « How local contexts influence the neighbourhood satisfaction of displaced tenants in the Netherlands and France », *International journal of Housing Policy*, vol. 13, issue 2, 2013, p. 134-158.

TISSOT S., *L'État et les quartiers, genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Éditions du Seuil, 2007.