



**HAL**  
open science

# La rénovation urbaine aux États-Unis : une politique néolibérale ?

Thomas Kirszbaum

► **To cite this version:**

Thomas Kirszbaum. La rénovation urbaine aux États-Unis : une politique néolibérale ?. Métropolitiques, 2018. hal-01810320

**HAL Id: hal-01810320**

**<https://hal.science/hal-01810320>**

Submitted on 7 Jun 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## La rénovation urbaine aux États-Unis : une politique néolibérale ?

Thomas Kirszbaum

### Dossier : Rénovation urbaine

*En autorisant les démolitions et les expulsions dans des quartiers populaires bien situés, la rénovation urbaine est parfois décrite comme une politique néolibérale, favorable aux investisseurs fonciers et immobiliers. Fondée sur le traumatisme des politiques urbaines de l'après-guerre, cette lecture s'avère pourtant insuffisante pour comprendre la rénovation urbaine contemporaine aux États-Unis.*

La politique d'*urban renewal* menée aux États-Unis dans les années 1950 et 1960 avait symbolisé la collusion des élites urbaines et économiques locales au sein de « coalitions de croissance » (*growth coalitions*) engagées dans des opérations de contrôle et de rentabilisation de l'espace (Logan et Molotch 1987). Les municipalités avaient fait un usage immodéré de leur pouvoir d'expropriation (*eminent domain*), conduisant à l'expulsion d'un million de personnes, majoritairement afro-américaines, souvent relogées dans des ensembles de logements sociaux (appelés « *projects* ») confinés dans les quartiers les plus ségrégués des villes. Les terrains ainsi « libérés » étaient bradés à des investisseurs privés ou à des institutions publiques (universités, hôpitaux, etc.) en quête de foncier disponible dans ou à proximité des centres d'affaires.

Avec le lancement du programme fédéral HOPE VI (Housing Opportunities for People Everywhere), un nouveau cycle de rénovation urbaine s'est ouvert au début des années 1990 pour s'achever à la fin des années 2000. Il ne s'agissait plus d'éliminer l'habitat ancien dégradé (*blight*), défini de façon extensive dans la politique d'*urban renewal*, mais d'engager une mutation fondamentale du *public housing*, l'un des programmes de logements aidés placé sous la responsabilité du département du Logement et du Développement urbain des États-Unis (US Department of Housing and Urban Development, ou HUD) et géré localement par des *public housing authorities*.

Par une sorte d'ironie de l'histoire, HOPE VI a cherché à effacer les signes les plus visibles de l'architecture moderniste des barres et tours édifiées pour reloger les victimes de la première rénovation urbaine<sup>1</sup>, en les remplaçant par des maisons individuelles destinées à recréer l'atmosphère des villages urbains<sup>2</sup> que l'*urban renewal* avait précisément détruits quelques décennies plus tôt. Mais tandis que la rénovation urbaine d'après-guerre cherchait à enrayer le

<sup>1</sup> Le programme HOPE VI a surtout ciblé ces « ghettos verticaux » des grandes villes, mais le *public housing* ne se réduit pas à cette forme urbaine ni à un peuplement afro-américain. Dans nombre de villes petites ou moyennes, le *public housing* consiste en résidences pour personnes âgées, mixtes ou à majorité blanche.

<sup>2</sup> Mixtes et aérés, les quartiers rénovés sont en cela conformes aux prescriptions architecturales du Congress for New Urbanism, dont les responsables ont été associés à la définition des critères de sélection des projets HOPE VI. Les « espaces défendables » théorisés par l'urbaniste Oscar Newman ont été une autre source d'inspiration des concepteurs fédéraux du programme HOPE VI.

déclin économique des centres urbains et la fuite des classes moyennes blanches vers les banlieues résidentielles, HOPE VI est intervenu dans un contexte de croissance économique et démographique bénéficiant aux villes-centres.

La sociologie urbaine critique a vu dans ce programme un outil destiné à accompagner les dynamiques de gentrification amorcées à partir des années 1970 dans une partie des centres urbains (voir, par exemple : Wyly et Hammel 1999 ; Newman et Ashton 2004 ; Hackworth 2007). HOPE VI aurait été une pièce maîtresse de la stratégie d'attractivité des « villes entrepreneuriales », facilitant le développement d'une offre immobilière dédiée aux catégories sociales moyennes ou supérieures qui, dans la lutte pour le contrôle de l'espace, contraindraient les minorités pauvres à s'exiler toujours davantage vers les périphéries urbaines. En faisant la promotion active des partenariats locaux publics-privés, l'État fédéral aurait permis d'enclencher une dynamique d'investissement dans des quartiers d'habitat social jusque-là délaissés par le secteur marchand, en dépit de leur localisation centrale, la mise de fonds initiale du secteur public se trouvant démultipliée par des capitaux privés prêts à s'employer grâce à la globalisation des marchés financiers<sup>3</sup>.

Une telle lecture a été fortement relativisée dans le contexte des villes européennes et françaises. Les politiques urbaines contemporaines héritent de la spécificité des contextes nationaux, ainsi que d'histoires, de rapports sociaux et de modes de régulation propres à chaque ville, débouchant sur des traductions contrastées du modèle de la ville entrepreneuriale. Ainsi les stratégies urbaines en matière d'habitat ne sont-elles pas seulement tournées vers un objectif d'attractivité résidentielle encourageant la gentrification des espaces populaires, mais visent aussi à maintenir en place les habitants originels ou à créer les conditions d'une mixité sociale (Le Galès 2003 ; Morel Journal et Sala Pala 2011). Cette relativisation vaut aussi, quoique dans une mesure moindre, aux États-Unis, pourtant souvent présentés comme le cheval de Troie d'une néolibéralisation des politiques urbaines<sup>4</sup>. L'analyse de la rénovation urbaine contemporaine doit, là aussi, prendre en compte la diversité des stratégies locales et des coalitions d'acteurs qui les portent. Cette lecture mérite également d'être actualisée au vu des inflexions qu'a connues la politique fédérale sous la présidence Obama.

### « En finir avec le logement social tel qu'on le connaît »

Bien que le logement social n'ait pas connu aux États-Unis le même développement que dans certains pays d'Europe, HOPE VI a participé d'une entreprise de délégitimation des arrangements institutionnels caractéristiques du *New Deal* et de la période d'après-guerre (Goetz 2013). Si la politique d'*urban renewal* de l'ère keynésienne était déjà largement inféodée aux intérêts du *business*, ces arrangements autorisaient l'intervention directe du gouvernement dans la production du *public housing* associée à la politique de rénovation urbaine. Mais le manque chronique de ressources publiques consacrées à sa gestion et son entretien a rapidement dégradé les conditions de vie et l'image de ce parc d'habitations, finissant par justifier son démantèlement.

Au lancement du programme HOPE VI, ce parc comptait environ 1,3 million de logements. En 2010, alors que se terminaient les dernières opérations, près de 100 000 de ces logements avaient été démolis, la moitié à peine de ce stock étant reconstitué. Les projets de rénovation devaient tendre vers une norme de diversité combinant trois catégories de logements : le *public housing* ; des logements financés par un dispositif appelé *Low-Income Housing Tax Credit*, destinés à des ménages modestes, mais pas aux plus pauvres ; des logements locatifs ou en accession purement privés (*market-rate units*). Au cours de cette même période, 150 000 logements supplémentaires ont été soustraits au *public housing* dans le cadre d'une procédure parallèle, appelée

<sup>3</sup> Derek Hyra (2012) relève que le programme HOPE VI a pris fin avec la crise des *subprimes* de 2007-2008, c'est-à-dire au moment où se tarissaient ces sources de financement.

<sup>4</sup> Pour une présentation critique des débats sur la néolibéralisation, notamment des problèmes que soulève l'absence de définition stabilisée du terme et ses usages révélateurs d'un anglo-ethnocentrisme académique, voir Pinson et Morel Journal 2016.

*Demolition/Disposition*, autorisant la démolition « sèche » (sans reconstruction) de bâtiments jugés obsolètes d'un point de vue technique ou fonctionnel, ou bien leur vente au secteur privé.

Dans un discours prononcé en janvier 1995 devant la principale association de promoteurs immobiliers privés, Bill Clinton adaptait une formule qui avait fait mouche durant sa campagne présidentielle de 1992 – « en finir avec l'État social tel qu'on le connaît » – en proposant désormais d'« en finir avec le logement social tel qu'on le connaît » (« *ending public housing as we know it* »). Telle était la mission impartie au programme HOPE VI. Au-delà de la mutation physique du *public housing*, l'objectif était de casser des dynamiques sociales que l'administration Clinton s'employait à décrire comme nocives. Le contexte académique était porteur, avec la publication de nombreux travaux qui, dans le sillage de William Julius Wilson (1987), décrivaient les « pathologies sociales » associées à la concentration spatiale de la pauvreté urbaine. Ces travaux plaidaient plus ou moins explicitement pour une « déconcentration de la pauvreté », qui allait devenir le mot d'ordre de la rénovation urbaine.

À en juger par la très faible proportion (27 %) de ménages relogés sur place (Gress *et al.* 2016)<sup>5</sup>, l'objectif de déconcentration a été mis en œuvre avec diligence. Il était au cœur d'une réforme plus globale du logement social dont HOPE VI était le prototype. Intervenue avec le *Quality Housing and Work Responsibility Act* de 1998, cette réforme se voulait le pendant de la réforme du *welfare* adoptée deux ans plus tôt<sup>6</sup>. Elle imposait une éthique du travail et de la responsabilité aux locataires sociaux, tout en facilitant leur expulsion au premier manquement, conformément au principe énoncé par Bill Clinton : « *one strike and you're out* ». Dans un souci de contrôle accru des locataires et d'économie sur les deniers publics, la même loi autorisait le transfert de la gestion du *public housing* à des sociétés privées, ainsi que la conversion des logements sociaux démolis et non reconstruits en *vouchers* (des « bons » utilisables sur le marché privé du logement) – autant de dispositions expérimentées avec le programme HOPE VI.

Le ministre du Logement de Clinton, Henry Cisneros, voulait faire de ce programme le symbole de la capacité de son administration à « se réinventer », alors que les républicains, qui avaient obtenu une majorité écrasante au Congrès, menaçaient de supprimer purement et simplement son ministère. Cisneros prêta une grande attention aux initiatives locales et propositions d'un promoteur privé (McCormack Baron Salazar) spécialisé dans la production de quartiers mixtes. Au début des années 1990, ce promoteur et l'agence du logement social d'Atlanta avaient conjointement mis au point un modèle « *mixed-finance, mixed-income* » de rénovation du *public housing*, reposant sur l'hybridation des catégories de logements et des sources de financements (publiques, privées et du tiers secteur non lucratif). Ce modèle allait être rapidement généralisé : en lieu et place des bureaucraties du *public housing* héritées de l'État keynésien<sup>7</sup>, sa rénovation et sa gestion étaient désormais confiées à un faisceau d'intervenants publics, privés et *non-profit*.

La rénovation urbaine a ainsi servi de laboratoire à une transformation du *public housing*, dont les modes opératoires (privatisation partielle) et l'idéologie sous-jacente (éthique du travail et de la responsabilité) paraissent soutenir la thèse d'un cadrage néolibéral de la politique fédérale. Mais l'application locale du nouveau paradigme dessine des tendances nettement moins homogènes. Le modèle le plus pur de la néolibéralisation des politiques urbaines est sans doute à trouver dans des villes globales, ou du moins attractives pour les capitaux internationaux, comme Chicago, Atlanta ou Washington, DC. Ces villes ont délibérément ciblé leurs projets HOPE VI sur des secteurs

<sup>5</sup> Pour de nombreux observateurs, l'écrasante majorité de Noirs parmi les habitants déplacés serait l'indice d'une filiation entre HOPE VI et la politique d'*urban renewal* (voir Goetz 2011).

<sup>6</sup> Le *Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act* de 1996 a substitué le Temporary Assistance for Needy Families (TANF ; « Assistance temporaire aux familles nécessiteuses ») au programme Aid to Families with Dependent Children (AFDC ; « Aide aux familles ayant des enfants à charge »), ciblé sur les femmes seules avec enfants. Le nouveau programme est fondé sur le principe d'une contrepartie (principalement en emploi) à l'aide sociale versée aux familles, et sur la mise en œuvre décentralisée de ce dispositif.

<sup>7</sup> Ce caractère bureaucratique du *public housing* était sans doute plus accentué que ses équivalents en Europe continentale ou du Sud, ce qui peut expliquer le caractère plus drastique des réformes engagées aux États-Unis. Voir plus largement Pinson *et al.* 2016.

urbains à fort potentiel de valorisation, dont le développement pouvait être contrarié par la présence du *public housing* et de ses habitants. Mais HOPE VI a aussi été mis en œuvre dans de nombreuses villes de taille modeste, éloignées de l'archétype de la ville globale, ainsi que dans des villes – moyennes ou grandes – dont le marché du logement était atone. De fait, aucun logement privé n'a été programmé dans près de la moitié des 260 sites HOPE VI (Gress *et al.* 2016). Si, dans son acception la plus rudimentaire, la néolibéralisation des politiques publiques vise l'extension des principes du marché, celle-ci n'est pas flagrante ou en tout cas pas homogène dans la mise en œuvre locale de ce programme.

On relève aussi que des villes globales parmi les plus emblématiques ont eu un usage très limité de la rénovation urbaine et/ou ont atténué ses effets en termes de gentrification. À la suite d'une mobilisation de locataires dans les années 1990, New York City n'a quasiment pas démolit de logements sociaux, alors que cette ville abrite le parc le plus important du pays. Conçus en liaison étroite avec les associations de locataires et organisations de quartier, les projets HOPE VI de Boston ont contribué à stabiliser les habitants en place. La ville de San Francisco a lancé son propre programme, « Hope SF », visant à préserver l'intégralité du stock de logements sociaux afin de permettre à l'ensemble des locataires de rester dans leur quartier, tout en leur donnant accès à une gamme étendue de services.

Comme l'avancent eux-mêmes les théoriciens de la néolibéralisation urbaine (Brenner et Theodore 2002), les héritages historiques et les configurations institutionnelles locales façonnent diversement les projets urbains des villes<sup>8</sup>. Des organisations favorables au logement social ont ainsi pu trouver leur place dans les coalitions d'acteurs locaux ou contester plus frontalement, notamment sur le terrain judiciaire, l'orientation pro-marché de la rénovation urbaine, même si c'est avec des succès inégaux (Hackworth 2005). On note aussi que les parlementaires et organisations de locataires les plus critiques à l'égard du programme HOPE VI au niveau national l'ont néanmoins défendu face à l'administration Bush qui cherchait à l'éliminer, tout en proposant de le réformer.

### « Choice Neighborhoods » sous Obama : un compromis entre deux coalitions informelles

C'est à cette réforme que s'est attelée l'administration Obama dès l'élection du nouveau président en novembre 2008. L'un des premiers actes de la nouvelle administration en matière de politique urbaine a été de substituer la Choice Neighborhoods Initiative à HOPE VI. Mais dans un contexte marqué par la crise financière et par des relations chaotiques avec le Congrès, seulement une vingtaine de projets ont été financés dans le cadre du nouveau programme, dont la survie est incertaine sous la présidence Trump<sup>9</sup>.

Choice Neighborhoods est le fruit d'une longue phase de concertation engagée par la nouvelle équipe présidentielle avec de multiples parties prenantes. Deux coalitions informelles sont identifiables, qui ne faisaient pas du tout le même bilan du programme HOPE VI. La première consistait en une nébuleuse d'acteurs nationaux et locaux (fonctionnaires fédéraux, experts urbains, maires, agences locales du logement social, promoteurs privés et *non-profit*, architectes, etc.) qui n'avaient cessé de vanter les « succès » de HOPE VI, en mettant en avant la spectaculaire amélioration des conditions de logement, la diversification sociale du peuplement, la redynamisation de l'environnement des quartiers, ou encore les méthodes innovantes de financement et de gestion du logement social. L'autre coalition, composée de quelques parlementaires au Congrès, d'associations de défense du logement social et des locataires, de juristes et d'une partie des chercheurs, y voyait surtout une machine à chasser les minorités pauvres, à l'instar de la politique d'*urban renewal* de sinistre mémoire. Le profil « centrisme » de l'équipe d'Obama, où officiaient certains acteurs clés du programme HOPE VI, l'éloignait de cette seconde

---

<sup>8</sup> Sur la pluralité d'orientations des projets HOPE VI, voir Kirszbaum 2009.

<sup>9</sup> Les développements qui suivent sont tirés d'un rapport qui rend compte d'une recherche menée au démarrage du programme Choice Neighborhoods (Kirszbaum 2013).

coalition. Mais les critiques envers HOPE VI étaient devenues si intenses avant l'élection d'Obama qu'il aurait été politiquement délicat de les ignorer, d'autant qu'elles avaient fini par trouver une caisse de résonance au Congrès, alors dominé par les démocrates.

Sans retenir l'ensemble des propositions des acteurs de la « coalition critique », Choice Neighborhoods va incorporer deux changements essentiels par rapport à HOPE VI, tendant à préserver le *public housing* et à protéger ses locataires. Tout d'abord, la règle du « un pour un » (un logement social reconstruit pour un logement social démoli) a été rétablie et assortie d'exigences sur la reconstitution d'une offre effectivement accessible aux bas revenus, la transformation des logements démolis en *vouchers* ne devenant possible que lorsque le marché local de l'habitat est très détendu et/ou que l'offre abordable est déjà très abondante. L'autre inflexion majeure concerne les relogements. En posant le principe du « droit au retour » (*right to return*) des habitants dans leur quartier d'origine, Choice Neighborhoods a satisfait une vieille revendication liée à l'expérience traumatisante de la politique d'*urban renewal*<sup>10</sup>.

Choice Neighborhoods a donc corrigé les aspects les plus controversés de HOPE VI. Mais, selon une rhétorique insistante de l'administration Obama, le nouveau programme capitalisait aussi sur les « succès » du précédent programme. Cherchant à satisfaire la coalition « pro-HOPE VI », les responsables fédéraux ont souligné la continuité des deux programmes en mettant en exergue des « bonnes pratiques » locales, notamment celles qui avaient impliqué le promoteur privé McCormack Baron Salazar à Atlanta (Centennial Place) ou à Saint-Louis (Murphy Park). Mais, plus important que leur statut public, privé ou *non-profit*, l'enjeu pour l'administration Obama était de sélectionner des porteurs de projet capables de déployer une approche « intégrée » ou « holistique » de la rénovation urbaine. Celle-ci repose sur deux hypothèses centrales : le traitement d'un ensemble de problèmes interconnectés nécessite la coordination d'interventions de nature physico-urbaine et socio-économique ; et cette mise en synergie produit un impact supérieur à la somme de ces interventions. Pour produire cet impact, il s'agit de « construire la communauté » (*community building*) en appui sur une « organisation pivot » capable d'agencer le travail d'une multitude d'acteurs locaux, publics, privés et associatifs<sup>11</sup>.

Loin d'une perspective de distribution égalitaire des ressources, Choice Neighborhoods a délibérément ciblé des quartiers ayant un potentiel important de redéveloppement. On y trouve, comme dans HOPE VI, des justifications de la rénovation urbaine typiques de l'ère néolibérale, formulées en termes de valorisation des atouts territoriaux, de développement du capital humain ou d'investissements publics permettant d'économiser sur des dépenses futures. La justice sociale n'était pas absente du discours de l'administration Obama, mais rabattue sur le traitement des « effets de quartier » ; le mantra du HUD sous Obama était que « l'adresse d'un enfant ne devrait jamais déterminer ses chances » (*a ZIP code should not determine a child's future*).

On relève, néanmoins, une inflexion du discours fédéral sur la « pauvreté concentrée », privilégiant l'explication des problèmes sociaux dans les quartiers d'habitat social par le dysfonctionnement des institutions locales plutôt que par les comportements déviants des habitants ou l'absence de « familles qui travaillent », comme à l'époque de HOPE VI. Si l'objectif de déconcentration de la pauvreté a été conservé, Choice Neighborhoods ne vise, d'ailleurs, pas à

---

<sup>10</sup> La réglementation sur HOPE VI demandait déjà aux *public housing authorities* d'accorder une préférence aux habitants en place pour occuper les logements neufs ou réhabilités. Mais outre que le stock de logements sociaux n'était que très partiellement reconstitué, ces agences locales avaient toute latitude pour durcir les critères d'éligibilité aux logements, en exigeant, par exemple, l'occupation d'un emploi. Choice Neighborhoods n'a posé qu'une condition : le respect par les locataires des clauses du bail en cours.

<sup>11</sup> Choice Neighborhoods appartient, à cet égard, à la famille des *comprehensive community initiatives* (initiatives communautaires globales). Nés de la critique du développement communautaire traditionnel, très centré sur le logement et sur l'échelle du quartier, ces programmes de revitalisation globale sont le plus souvent impulsés par des intermédiaires financiers du développement communautaire (Local Initiatives Support Organization (LISC) et Enterprise Community Partners, Inc.) ou des fondations (Ford Foundation, Annie E. Casey Foundation, MacArthur Foundation, Pew Charitable Trusts...). Les réseaux personnels d'Obama au sein de LISC et de la MacArthur Foundation à Chicago ont sans doute joué dans la promotion fédérale de ces démarches.

dispenser les habitants, mais à leur donner le choix de rester ou de partir. Le choix, thème de prédilection de la rhétorique néolibérale, a trouvé un terrain d'application dans les politiques du logement (Cowan et Marsh 2005). L'intitulé même du programme Choice Neighborhoods signalait une ambivalence : transformer un quartier repoussoir en « quartier de choix » pour lui faire grimper quelques marches dans l'échelle du prestige et y attirer des investissements et de nouveaux habitants, ou bien le rendre attractif pour ceux qui y résident d'ores et déjà, afin que le quartier devienne choisi et non plus subi.

Mes enquêtes sur deux projets Choice Neighborhoods dans les quartiers de Dorchester à Boston et de Woodlawn à Chicago montrent comment des compromis locaux ont pu s'établir entre des coalitions privilégiant l'attractivité externe des quartiers et d'autres privilégiant leur attractivité interne (c'est-à-dire pour les habitants en place) (Kirszbaum 2013). Ces compromis reposent sur une logique de peuplement conçue comme une « déconcentration de proximité ». Celle-ci consiste à réduire la densité des logements sociaux sur les sites d'origine pour l'accroître aux alentours, en y reconstituant une partie de l'offre sociale. Cela permet la stabilisation des habitants originels, lesquels peuvent profiter des améliorations du quartier dans la logique du développement communautaire, sans toutefois compromettre l'objectif d'attraction à terme de populations nouvelles, si les conditions du marché le permettent.

En cherchant à concilier l'objectif de mixité avec les droits protecteurs introduits par la réglementation nationale, le compromis local supposait d'amener les groupes d'intérêt privilégiant le développement territorial et ceux privilégiant l'équité envers les habitants originels à s'entendre sur un agenda commun. Là aussi, c'est la méthodologie du développement communautaire qui prévaut. Elle consiste à amener autour de la table l'ensemble des parties prenantes pour qu'elles explicitent leurs agendas respectifs, à procéduraliser le débat sur le projet afin que les habitants les plus marginalisés puissent faire entendre leur voix avec l'aide de *community organizers*<sup>12</sup>, le tout visant à faire émerger une vision partagée du bien commun local. À Chicago et Boston, les projets de rénovation urbaine ont ainsi été ajustés pour coller au plus près des préoccupations exprimées par les locataires sociaux et activistes ou juristes engagés à leurs côtés, par les propriétaires immobiliers soucieux de rentabiliser leur bien, et par les institutions extérieures qui investissent leurs ressources dans ces quartiers.

Au niveau fédéral comme à l'échelon local, Choice Neighborhoods dessine bien une voie de compromis entre un cadrage de la rénovation urbaine qui continue de puiser dans un répertoire d'inspiration néolibérale centré sur l'attractivité territoriale, et la prise en compte de l'intérêt des habitants originels, lesquels peuvent bénéficier de normes protectrices et de garanties procédurales inédites au regard de l'histoire controversée de la rénovation urbaine aux États-Unis.

## Bibliographie

- Brenner, N. et Theodore, N. 2002. « Cities and the Geographies of “Actually Existing Neoliberalism” », *Antipode*, vol. 34, n° 3, p. 349-379.
- Cowan, D. et Marsh, A. 2005. « From Need to Choice, Welfarism to Advanced Liberalism? Problematics of Social Housing Allocation », *Legal Studies*, vol. 25, n° 1, p. 22-48.
- Goetz, E. G. 2011. « Gentrification in Black and White: the Racial Impact of Public Housing Demolition in American Cities », *Urban Studies*, vol. 48, n° 8, p. 1581-1604.
- Goetz, E. G. 2013. *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy*, Ithaca : Cornell University Press.

<sup>12</sup> À Chicago, ces *community organizers*, formés à l'université de Chicago, toute proche du quartier de Woodlawn, sont indépendants des institutions locales, avec lesquelles ils n'hésitent pas à engager un rapport de force tout en acceptant d'entrer dans un processus de négociation. À Boston, ils travaillent dans le cadre d'organisations de développement communautaire et correspondent à une version « *light* », c'est-à-dire plus consensuelle, du *community organizing* (voir Traynor 2007).

- Gress, T., Cho, S. et Joseph, M. 2016. *HOPE VI Data Compilation and Analysis*, Washington, DC : US Department of Housing and Urban Development (HUD).
- Hackworth, J. 2005. « Progressive Activism in a Neoliberal Context: The Case of Efforts to Retain Public Housing in the United States », *Studies in Political Economy*, vol. 75, p. 29-51. Disponible en ligne à l'URL suivant : <http://spe.library.utoronto.ca/index.php/spe/article/view/6675>.
- Hackworth, J. 2007. *The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*, Ithaca : Cornell University Press.
- Hyra, D. S. 2012. « Conceptualizing the New Urban Renewal: Comparing the Past to the Present », *Urban Affairs Review*, vol. 48, n° 4, p. 498-527.
- Kirszbaum, T. 2009. *Rénovation urbaine. Les leçons américaines*, Paris : Presses universitaires de France, coll. « La ville en débat ».
- Kirszbaum, T. 2013. *Rénovation urbaine et équité sociale : le programme Choice Neighborhoods aux États-Unis*, étude réalisée pour le département Questions sociales du Centre d'analyse stratégique (CAS) et le Secrétariat général du Comité interministériel des villes (SG-CIV). Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.strategie.gouv.fr/publications/renovation-urbaine-equite-sociale](http://www.strategie.gouv.fr/publications/renovation-urbaine-equite-sociale).
- Le Galès, P. 2003. *Le Retour des villes européennes*, Paris : Presses de Sciences Po.
- Logan, J. et Molotch, H. 1987. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, Berkeley : University of California Press.
- Morel Journel, C. et Sala Pala, V. 2011. « Le peuplement, catégorie montante des politiques urbaines néolibérales ? Le cas de Saint-Étienne », *Métropoles* [en ligne], n° 10. Consulté le 25 mars 2018, URL : <http://metropoles.revues.org/4536>.
- Newman, K. et Ashton, P. 2004. « Neoliberal Urban Policy and New Paths of Neighborhood Change in the American Inner City », *Environment and Planning A*, n° 36, p. 1151-1172.
- Pinson, G. et Morel Journel, C. 2016. « The Neoliberal City: Theory, Evidence, Debates », *Territory, Politics, Governance*, vol. 4, n° 2, p. 137-153. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/21622671.2016.1166982?scroll=top&needAccess=true](http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/21622671.2016.1166982?scroll=top&needAccess=true).
- Traynor, B. 2007. « Community Building: Limitations and Promises », in J. DeFilippis et S. Saegert (dir.), *The Community Development Reader*, New York : Routledge.
- Wilson, W. J. 1987. *The Truly Disadvantaged: The Inner City, the Underclass and Public Policy*, Chicago : University of Chicago Press (trad. fr. : *Les Oubliés de l'Amérique*, Paris : Desclée de Brouwer, 1994).
- Wyly, E. et Hammel, D. 1999. « Islands of Decay in Seas of Renewal: Housing Policy and the Resurgence of Gentrification », *Housing Policy Debate*, vol. 10, n° 4, p. 711-771.

**Thomas Kirszbaum** est sociologue, chercheur associé à l'Institut des sciences sociales du politique (UMR CNRS 7220 ; École normale supérieure de Saclay/université Paris-Nanterre). Ses travaux portent sur les politiques de la ville, de rénovation urbaine et de lutte contre les discriminations, qu'il étudie notamment sous un angle comparatif entre les États-Unis et la France.

Il a notamment publié *En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville* (direction d'ouvrage, Éditions de l'Aube, 2015), « Les politiques de rénovation urbaine comme politiques de peuplement en France et aux États-Unis : entre classe et "race" » (*Métropoles*, 2013), *Rénovation urbaine. Les leçons américaines* (Presses universitaires de France, 2009), et *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative* (La Documentation française, 2008).

**Pour citer cet article :**

Thomas Kirszbaum, « La rénovation urbaine aux États-Unis : une politique néolibérale ? », *Métropolitiques*, 26 mars 2018. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-renovation-urbaine-aux-Etats-Unis-une-politique-neoliberale.html>.