



**HAL**  
open science

## Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?

Pierre Bergel, Didier Desponds, Sabrina Jean, William Le Goff

### ► To cite this version:

Pierre Bergel, Didier Desponds, Sabrina Jean, William Le Goff. Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine?. [Rapport de recherche] Contrat n°F05.46CO05000054, PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). 2008, 358 p. hal-02070063

**HAL Id: hal-02070063**

**<https://hal.science/hal-02070063>**

Submitted on 16 Mar 2019

**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.

**Centre de Recherche sur les Espaces et les Sociétés (CRÉSO). UMR ESO 6590**

**Laboratoire MRTE, Université de Cergy-Pontoise**

---

**LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE :**  
***VECTEUR DE SÉLECTION SOCIALE***  
***OU LEVIER DE JUSTICE URBAINE ?***

**Septembre 2008**

---

**Rapport final**

**Contrat n° F05.46CO05000054**

**Pour le PUCA**

**Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire**  
**Programme de recherche : Renouveler l'urbain au nom de la mixité ?**

**Pierre BERGEL (CRÉSO)**

**Didier DESPONDS (MRTE)**

**Sabrina JEAN (CRÉSO)**

**William Le GOFF (CRÉSO)**

## **REMERCIEMENTS.**

Tous nos remerciements vont à Francis BARTHÉLÉMY, qui a été disponible pour répondre à nos multiples questions concernant la méthode des prix hédoniques.

Merci également à Éric LE PENVEN qui nous a fait profiter de ses connaissances et nous a permis d'élaborer le modèle de calcul hédonique appliqué à nos terrains d'étude.

Merci à Ludovic CHALONGES pour son travail cartographique et à Aline VATTIER pour sa contribution à la mise en forme du rapport écrit.

Merci à Alain DAVID, responsable du service statistique de la Chambre des Notaires de Paris pour nous avoir rendu accessibles les données de la base BIEN et pour avoir répondu à nos diverses questions.

Merci aux responsables de la société PERVAL pour nous avoir permis d'exploiter leurs données et en particulier à Sandrine LABY qui fut notre contact direct.

## AVANT-PROPOS.

Ce rapport commandé par le PUCA dans le cadre de l'appel d'offre « renouveler la ville au nom de la mixité ? » se propose d'examiner les changements des sociétés et des espaces urbains en centrant l'étude sur trois aspects :

- les dynamiques de recomposition formelles de la ville que nous dénommons « renouvellement urbain » .
- les marchés immobiliers : volumes de transactions, prix, etc.
- les changements socio-démographiques des populations urbaines résidentes en privilégiant l'étude des ménages vendeurs et acquéreurs de biens immobiliers.

D'un point de vue statistique, cette étude propose l'exploitation systématique d'une source d'information originale : les données notariales présentes dans les actes de cession immobilières. Ces bases sont alimentées par les chambres régionales des notaires et commercialisées auprès du public.

Ce rapport est composé de six parties :

- la première partie définit les notions de mixité sociale et de renouvellement urbain. Elle justifie le choix des terrains d'étude et pose les hypothèses de la recherche.
- la seconde partie approfondit cette démarche en mettant les notions de renouvellement urbain et de mixité sociale à l'épreuve du terrain italien retenu : l'aire métropolitaine florentine.
- la troisième partie est consacrée à un inventaire des sources quantitatives : les bases de données notariales BIEN et PERVAL, concernant respectivement la région Île-de-France et l'aire urbaine caennaise. Ces bases de données sont décrites et critiquées de manière fine afin d'évaluer la qualité de l'information qu'elles fournissent. Les méthodes d'investigation sont ensuite exposées, notamment celle ayant trait à la détermination hédonique du prix des biens immobiliers.
- Les quatrième, cinquième et sixième parties exposent les résultats quantitatifs de la recherche. Sont tour à tour parcourus les thèmes du prix des biens immobilier (4<sup>ème</sup> partie), des origines géographiques des acquéreurs venus résider à l'intérieur des périmètres d'étude (5<sup>ème</sup> partie), des appartenances sociales des acquéreurs de biens immobiliers (6<sup>ème</sup> partie).

## **1<sup>ère</sup> PARTIE**

### **RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITÉ SOCIALE : LES RAISONS D'UN RAPPROCHEMENT.**

## 1.1 Avant le renouvellement urbain : étalement de la ville et ségrégation sociale.

### *Dédensification et zonage.*

Entre la reconstruction et les années 1990, l'urbanisation de la société française s'accompagne d'une augmentation sans précédent des surfaces bâties. Plus rapidement encore que dans les périodes antérieures, les villes s'étalent, se dédensifient, se spécialisent selon les principes du zonage fonctionnel. Élaboré intellectuellement durant l'entre-deux guerres, appliqué sur une large échelle à partir des plans de reconstruction des années 1950, ce dernier implique une ville ordonnée où les différents espaces sont affectés à des fonctions spécifiques : résidence, activités, loisirs, circulation. Les théories du zonage fonctionnel assimilent la ville à une machine spatiale que les responsables politiques et les ingénieurs se doivent de faire fonctionner correctement. Si les organes techniques fonctionnent, notamment les réseaux (route, assainissement, énergie, etc.); la situation des populations et de la ville dans son ensemble doit être par définition satisfaisante. Déterministe sur le plan spatial, cette conception de la ville l'est également d'un point de vue social : si l'espace fonctionne de manière satisfaisante, alors la société urbaine sera harmonieuse.

### *La ségrégation urbaine : une réalité diverse.*

Les multiples études menées entre les années 1950 et 1990 montrent une réalité bien différente. En dépit d'un puissant mouvement de convergence en matière socio-économique et culturelle, la période fordiste ne parvient pas à limiter une polarisation sociale, fonctionnelle, voire ethnique, qui semble augmenter dans les villes au cours de la période. Rencontrée dans les espaces agglomérés dès les années 1950 et 1960 avec le développement des ZUP, cette-dernière se généralise aux périphéries pavillonnaires à partir des années 1980 au fur et à mesure que se développe la périurbanisation.

Une telle affirmation doit cependant être reçue avec réserve car ces mêmes études montrent simultanément la grande diversité des situations. Il n'est par rare, par exemple, que les mesures enregistrent des dynamiques de déségrégation concernant certaines échelles de la ville ou certains groupes de résidents<sup>1</sup>. Contrairement au discours catastrophiste des années 1980 et 1990, notamment produit par les médias et certaines sources institutionnelles, il est donc loin d'être sûr que les villes françaises aient connu un mouvement homogène de ghettoïsation. Il ne semble guère pertinent non plus de conclure hâtivement à une adéquation entre la situation française et un modèle américain fantasmé, qui fait pour l'occasion figure de repoussoir absolu<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> PRÉTECEILLE (E.), 2003, La division sociale de l'espace francilien. Typologie socio-professionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-1999. Paris, Observatoire sociologique du changement. PRÉTECEILLE (E.), « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre ségrégation et mixité ». Sociétés contemporaines, 2006, n°62, pp. 69-94.

<sup>2</sup> Ce thème a été abordé lors du Colloque international organisé à Cergy-Pontoise les 8 et 9 décembre 2005, par DOUZET (F.) et DESPONDS (D.) : *Géopolitique urbaine : les territoires urbains face au défis des ségrégations ; comparaison Etats-Unis / France*. Site <http://www.u-cergy.fr/article5263.html>. Actes du colloque parus dans la revue *Hérodote*, 2006, n°3, « ghettos américains, banlieues françaises », pp. 3-220. Cf. également WACQUANT (L.), 2005, *Parias urbains. Ghetto, banlieues, État*. Paris, éd. La Découverte, 331 p.

## 1.2 Renouveau urbain et mixité sociale. Vers un âge postmoderne de la ville ?

### *De la ville technique à la ville métisse.*

La fin des Trente Glorieuses et la tertiarisation de l'économie française s'accompagnent durant la décennie 1980 d'un retrait relatif de l'État-providence développé dans la période antérieure. Considérée comme un acquis, l'ascension sociale généralisée semble ne plus pouvoir être un horizon réaliste. La ville de l'égalité sociale et spatiale formée par agrégation de « machines à habiter » chères à la Charte d'Athènes et à Le Corbusier cède de ce fait la place à d'autres conceptions.

Sur le plan architectural et urbanistique, la transition est marquée par le passage d'une conception moderne de la ville à une conception postmoderne<sup>3</sup>. À partir des années 1980, renouvellement urbain et mixité sociale s'imposent comme des modèles alternatifs à ceux de la dédensification et du zonage. S'auto-légitimant à partir des échecs du mouvement moderne en architecture, se calant entre forces hégémoniques du marché et volontés politiques de maîtriser l'étalement, le renouvellement urbain fait la promotion d'une ville dense, durable, partagée. Sur le versant opérationnel, traitement des espaces relégués et recyclage des friches urbaines visent à concilier justice sociale, maîtrise de la dilution urbaine et développement de la « compétitivité » économique des villes aux échelles régionales, européennes, ou mondiales. À l'opposé de la période précédente, où la ville idéale est celle de la spécialisation technique, fonctionnelle, démographique, la ville postmoderne propose l'horizon de la mixité et de la diversité comme garants de l'harmonie sociale et de l'efficacité économique.

### *Renouvellement urbain et mixité sociale.*

Centré sur ce « *postmodern turn* », cette transition postmoderne, notre projet de recherche vise à confronter le discours sur la ville renouvelée aux réalités sociales et spatiales observées sur le terrain, ceci en nous appuyant sur quelques exemples choisis. Nous proposons donc de considérer les processus de renouvellement urbain comme une entrée pertinente en vue d'analyser les tendances lourdes du peuplement des villes, de leurs compositions sociales, de leurs projets politiques au fur et à mesure que disparaissent les effets des Trente Glorieuses et que s'atténue la portée de l'État-providence.

Exploitant des données inédites (les bases de données notariales BIEN<sup>4</sup> et PERVAL) nous nous proposons d'éclairer sous un jour nouveau les thèmes croisés du renouvellement urbain et de la ségrégation sociale, par ailleurs largement parcourus par la bibliographie. Il semble pourtant nécessaire de poursuivre les investigations et de diversifier les sources car, de la même façon que pour la période antérieure, les implications socio-spatiales du renouvellement de la ville ne sont ni univoques ni programmées. Si le renouvellement urbain comme vecteur de mixité sociale est couramment opposé à l'étalement et au zonage générateurs de ségrégations, les études empiriques sont là encore plus nuancées. Considérant que l'avenir des villes n'est pas écrit à priori, nous nous proposons donc de structurer notre

---

<sup>3</sup> JENCKS, (Ch), 1985 pour la traduction française, *Le langage de l'architecture post-moderne*. Paris, éd. Denoël, 168 p.

<sup>4</sup> Ces données ont fait l'objet d'une exploitation à la fois sur des thématiques immobilières et sociales dans la thèse de DESPONDS, (D.), 2003, « *Stratégies résidentielles, différenciation spatiale et recomposition sociale ; application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise* ». Thèse de doctorat, Université de Cergy-Pontoise, 820 p.

problématique autour de trois questions simples : **le renouvellement de la ville constitue-t-il mécaniquement un vecteur de mixité sociale ? Dans quels contextes peut-il au contraire avoir pour effet de renforcer les ségrégations existantes ? À quelles conditions pourrait-il être utilisé comme levier pour promouvoir la justice urbaine ?**

**Le renouvellement des villes constitue-t-il mécaniquement un vecteur de mixité sociale ?**

**Dans quels contextes peut-il au contraire avoir pour effet de renforcer les ségrégations existantes ?**

**À quelles conditions pourrait-il être utilisé comme levier pour promouvoir la justice urbaine ?**

*Vers une gestion intégrée de l'objet urbain.*

Durant la transition des années 1990-2000, la littérature scientifique enregistre des relations de plus en plus fortes entre les thématiques spatiales (aménagement/recomposition) et sociale (ségrégation, diversité, mixité). La loi d'orientation sur la ville (1991), la loi SRU (2000) apparaissent comme les jalons les plus connus de cette inflexion. En Italie, les plans stratégiques qui lient offre de logement, composition sociale des populations nationales ou migrantes et développement de l'emploi obéissent à des logiques identiques. Dans les deux pays, on constate donc les progrès d'une gestion socio-spatiale intégrée de l'objet urbain. Contrairement à l'Italie, le référentiel ethno-racial demeure cependant un point aveugle en France. Au nom de l'égalité républicaine, l'administration, les élus locaux comme la majorité des populations sont réticentes à l'attaquer de front. En revanche, les politiques publiques italiennes abordent cette question directement, notamment en Italie du nord, qui connaît une vague d'immigration sans précédent depuis deux décennies.

### **1.3 Le renouvellement urbain : une stratégie socio-spatiale cohérente.**

*Les ZUP à l'origine de la ségrégation ?*

En France, la politique de logement social est couramment accusée d'être le vecteur de la ségrégation urbaine. On accuse les modes d'urbanisation des années 1950 à 1970 ainsi que ses modes de gestion d'être à l'origine de cette ségrégation. Les ZUP impulsées par l'Etat dès 1958 représentent l'archétype d'opérations qui, aujourd'hui, présentent tous les symptômes du mal-être urbain et social. Parallèlement, l'accession à la propriété a été massivement encouragée à partir de la décennie 1970, les taux de ménages propriétaires passant de 35% en 1954 à 54% en 1996 grâce au développement du crédit immobilier<sup>5</sup>. Cette accession à la

---

<sup>5</sup> CLANCHÉ (F) et FRIBOURG (A-M), 1998, « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 » in *Logement et Habitat, l'Etat des savoirs*. Paris, La Découverte, 411 p. pp. 77 – 93.

propriété a privilégié l'habitat individuel périphérique, filtrant la population des grands ensembles situés en limite d'agglomération et paupérisant un peu plus le parc HLM. Parallèlement, selon Jean-Pierre Demouveau, le droit de l'urbanisme s'est mis au service de la ségrégation urbaine<sup>6</sup>. Cet auteur parle d'un urbanisme de séparation : « *un urbanisme ségréateur et fonctionnaliste que tous les élus, sinon tous les fonctionnaires, s'accordent maintenant à renier, et qui, mis en œuvre dans les documents d'urbanisme institués par la loi de 1976, s'était auparavant incarné dans les ZUP, les tours, les barres et autres grands ensembles* »<sup>7</sup>.

*Les résultats nuancés des politiques correctrices (années 1980 – 1990).*

Afin d'atténuer des inégalités socio-urbaines croissantes, la France développe une politique de discrimination positive territorialisée au cours de la décennie 1980, notamment matérialisée dans la politique de la ville. Cependant, de telles politiques ne traitent pas de la concentration de la pauvreté, seulement des symptômes de celle-ci. Crédité de succès partiels, elles présentent en outre l'effet pervers de stigmatiser les populations et les quartiers bénéficiaires de mesures compensatoires en matière de services et d'emploi. C'est pourquoi une volonté d'encourager la mixité sociale de l'habitat s'affirme conjointement. Initiée avec les GPV (grands projets de ville) à partir de 1999, cette dernière se développe à partir de 2003 avec le programme national de rénovation urbaine mis en place par la loi d'orientation sur la ville et la rénovation urbaine<sup>8</sup>.

La loi d'orientation sur la ville (LOV) de 1991 constitue la première traduction législative d'un mouvement coordonnant renouvellement urbain et promotion de la mixité sociale. La loi SRU de 2000, quant à elle, s'inscrit dans une volonté politique plus globale qui vise à prévenir le départ des classes moyennes du centre des agglomérations vers un périurbain plus ou moins éloigné. Elle cherche aussi à élargir le champ de répartition des logements dits sociaux afin d'offrir de nouvelles opportunités aux catégories qui en sont potentiellement bénéficiaires. L'objectif de cette loi est à la fois de maintenir des catégories sociales aisées au moyen d'une urbanité attractive, conciliant une forme urbaine compacte, des interactions sociales variées et une offre résidentielle adaptée, mais aussi de limiter les trop fortes disparités sociales entre les espaces urbains. La conception de la ville s'inscrit alors dans le modèle urbain de la ville dense : « ... *cette politique de mixité se trouve tout entière mise au service d'une option place entendue au sens large, celui d'un traitement des lieux qui s'étendrait à toute la ville, qui viserait à "refaire la ville sur place"* »<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> DEMOUEAUX (J-P), 2001, « Le droit de l'urbanisme au service de la ségrégation » in *Ségrégations urbaines et logiques foncières*. Paris, Colloque de l'Association des Études Foncières (ADEF).

<sup>7</sup> Ibid. page 52.

<sup>8</sup> Loi n° 2003 – 710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Nous nommerons « renouvellement Borloo » cette seconde occurrence de la notion.

<sup>9</sup> DONZELOT (J.), MÉVEL (C.), WYVEKENS (A.), 2003, *Faire société, la politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, éd. du Seuil, 362 p. Citation p. 131.

*Une définition large du renouvellement urbain.*

C'est pourquoi nous retiendrons une définition large du renouvellement urbain, qui intègre les opérations de rénovations lourdes des quartiers de logements sociaux (GPV, ORU, rénovation urbaine de type Borloo à partir de 2003) ainsi que toutes les stratégies et procédures visant à renouveler la ville sur elle-même et à récupérer ou à recycler friches et bâtiments vacants : sites industriels, casernes, gazomètres, postes EDF, etc. Nous y inclurons également les recyclages de grands bâtiments industriels ou de service en vue de les affecter à de nouveaux usages, notamment celui du logement. Il nous semble pertinent de considérer simultanément ces différentes facettes du renouvellement urbain car elles obéissent toutes à une logique similaire. Il s'agit de maîtriser l'étalement des villes et, simultanément, d'y mêler les populations, les usages, les activités.

**Définition du renouvellement urbain retenue pour cette étude :**

**Toute démarche visant à recomposer la ville sur elle-même en utilisant un potentiel foncier ou bâti existant.**

**Ces interventions peuvent être lourdes : grands projets de ville, rénovation urbaine type Borloo, restructurations de pans entiers de la ville (Euroméditerranée, Lyon – confluence, etc.). Recyclage de grandes emprises foncières (emprises militaires, ferroviaires, friches industrielles, etc.).**

**Elles peuvent être aussi beaucoup plus modeste : renouvellement d'initiative privée à la parcelle, densification à l'intérieur d'îlots, recyclage de bâtiments existants.**

**Dans tous les cas, le renouvellement urbain opère à superficie constante. Il s'oppose à l'extension, mode de développement fondé sur l'augmentation des superficies bâties périphérique.**

Lorsque nous parlerons de renouvellement urbain, nous signifions deux variantes principales : la reconstitution des tissus anciens, la valorisation des quartiers de logements sociaux. Nous postulons donc la cohérence de la notion de renouvellement urbain et, ce faisant, nous sommes en désaccord avec certains chercheurs qui considèrent le renouvellement urbain comme une notion « fourre-tout » dont la cohérence serait peu avérée<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> LE GARREC (S.), 2006, *Renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*. Paris, PUCA recherche, 91 p.

Dans la littérature professionnelle ou universitaire, le renouvellement urbain de premier type est rarement associé au second. Depuis la loi Borloo de 2003, cette différence s'est traduite sur le plan lexical : la requalification du tissu existant conserve l'appellation « *renouvellement urbain* » tandis que, consacrées par la loi, les interventions sur les quartiers de grands ensembles sont désormais dénommées « *rénovation urbaine* ». Précédée par les opérations GPV-ORU décidée à partir de 1999, la loi SRU du 13 décembre 2000 avait pourtant consacré le terme unique de renouvellement urbain. La loi Borloo délaisse ce terme et privilégie une interprétation restrictive centrée sur les opérations de démolition/reconstruction de logements sociaux dans les quartiers sensibles. Le label « rénovation urbaine » ouvrant droit aux financements publics est de ce fait réservé aux sites classés en GPV, ZUS et ORU par les contrats de ville<sup>11</sup>.

*Le renouvellement urbain : cohérence et pluralité de la notion.*

Entendu dans son sens large, **le renouvellement urbain obéit pourtant à un objectif unique : valoriser, densifier et « dé-spécialiser » tous les espaces de la ville.** Dans les espaces anciens, qui mélangent les activités, les populations et les statuts du logement, il s'agit de promouvoir le développement des activités tertiaires et le bien-être des catégories supérieures (cadres). Le renouvellement sur les espaces constitués vise à renforcer les aménités positives ainsi qu'à promouvoir l'image d'une ville attractive à destination des investisseurs, des nouveaux arrivants ou des touristes.

Le remodelage des quartiers de logements sociaux vise quant à lui à faire disparaître du champ des préoccupations locales les inquiétudes vis à vis des populations et des espaces réputés marginaux ou disqualifiés. Le « renouvellement Borloo » vise donc à supprimer le hiatus entre les dynamiques négatives de marginalisation et de relégation dont ces espaces sont l'objet et les dynamiques positives de tertiarisation et de métropolisation enregistrées dans l'ensemble de l'agglomération. Il s'agit de tranquilliser « la ville qui travaille », de rendre les difficultés moins visibles et, du coup, moins redoutables<sup>12</sup>. Très coûteuses, ces opérations portées par l'État et par les collectivités locales semblent donc moins s'attaquer aux causes du malaise sociale qu'à ses manifestations importunes. Pansement plus que médicament, le « renouvellement Borloo » peine à banaliser les anciennes ZUP qui, notamment en banlieue parisienne, concentrent une part majeure du logement social et des populations issues de l'immigration. En proie au chômage de masse, à l'exclusion sociale, à la stigmatisation ethnique, ces espaces demeurent marqués par une instabilité endémique qui peut parfois dégénérer, ainsi que l'a montré l'épisode des « émeutes » de la fin de l'année 2005<sup>13</sup>.

Bien qu'elles soient différentes dans leurs formes, les deux variantes du renouvellement urbain sont donc complémentaires. Il nous semble indispensable de

---

<sup>11</sup> BONNEVILLE (M.), 2004, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, décembre 2004, pp. 7-16.

<sup>12</sup> BERGEL (P.), 2002, *Quand la ville se refait. Renouvellement urbain et grandes emprises foncières. Études de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province : Caen et Angers.* Thèse de doctorat, Université de Caen, 409 p.

<sup>13</sup> Cet épisode a généré une bibliographie pléthorique depuis quelques années. Retenons KOKOREFF (M.), 2008, *Sociologie des émeutes.* Paris, éd. Payot, 335 p.

reconstituer leur unité structurelle afin de solidifier l'analyse et de gagner en compréhension. Autre argument qui milite en faveur de cette unification, celui de la diversité des effets du renouvellement urbain. S'il est fréquent que ce dernier soit au service des groupes dominants, il peut au contraire servir des politiques visant à l'atténuation des inégalités<sup>14</sup>. L'exemple de Plaine-Commune montre que des stratégies municipales ou intercommunales peuvent se saisir d'un renouvellement urbain global afin d'agir en ce sens. L'examen détaillé de ce cas, qui sera développé au cours du rapport, mobilisera les deux variantes de notre définition du renouvellement urbain, ce qui contribuera à renforcer notre posture de départ.

*Renouvellement urbain défensif, renouvellement urbain offensif.*

Plutôt que d'opposer la recomposition de la ville existante à la revalorisation des quartiers de logements sociaux, nous nous proposons de scinder la notion de renouvellement urbain en deux autres catégories, plus chronologiques que formelles. Dans l'histoire récente des villes françaises, on observe en effet deux générations de renouvellement urbain : il s'agit d'abord d'un **renouvellement urbain défensif**, qui insiste sur la réparation sociale plus que sur la régénération spatiale<sup>15</sup>. Les mesures de la première politique de la ville (1981-1988) font partie de cette première génération. Sur le plan économique, les quinze *Pôles de conversion* institués en 1984, prioritairement localisés dans les régions industrielles du nord et de l'est de la France, en font également partie. À l'image de la *Cassa Integrazione* inaugurée dans le nord de l'Italie quelques années plus tôt suite à la restructuration de l'entreprise FIAT, il s'agit de limiter les pertes d'emploi et de rémunérer les salariés licenciés en attente de reclassement<sup>16</sup>. Si l'arrivée de nouvelles entreprises implique parfois un réaménagement des anciennes emprises et de leur desserte, contrairement à l'*urban regeneration* pratiquée Outre-Manche, il ne s'agit en aucun cas de pratiquer la table rase en faisant disparaître les traces du passé industriel. L'étude du terrain florentin montrera un exemple de reconquête urbaine sur l'emplacement d'une ancienne emprise industrielle (usines FIAT). La récupération de ce terrain, s'étendant sur plusieurs dizaines d'hectares à l'ouest du centre historique, a permis d'édifier un nouveau Palais de Justice et de développer un nouveau campus universitaire.

En France, ce n'est que dans la seconde moitié des années 1990 que le renouvellement urbain s'impose comme une stratégie à part entière. Nous proposons de parler alors de **renouvellement urbain offensif**. Moins lié aux urgences, souvent appliqué à des échelles larges, il prend un caractère systématique lorsqu'il concerne une ville-centre, une agglomération, voire une région urbaine dans son ensemble. Dans cette catégorie, on peut citer l'opération *Lille, métropole renouvelée*, initiée en 1997, ainsi que la transformation de la Plaine Saint-Denis, lieu d'une partie de nos recherches. Dans ces deux cas, il s'agit de requalifier des espaces dévalorisés afin d'attirer de nouveaux investisseurs qui prendront le relais des activités anciennes balayées par les crises et les mutations. Simultanément, il s'agit aussi de valoriser les espaces de logements sociaux en déshérence et d'y introduire de nouvelles catégories de résidents (logements locatifs sociaux à destination de populations plus solvables, locatif privé, accession à la propriété pour des catégories modestes voire moyennes).

---

<sup>14</sup> LÉVY (J.-P.), 2006 : « *Mixité à la française ; une vision politique de la ville lissée* », pp. 167-173, in *Mouvements* n°47-48, éd. La Découverte, Paris.

<sup>15</sup> BERGEL (P.), 2002, *op. cit.*

<sup>16</sup> BULÉON (P.), 1986, *Stratégies dans la crise industrielle en Basse-Normandie. Essai de géographie sociale*. Thèse de Troisième cycle, Université de Caen, 395 p.

### Deux périodes pour le renouvellement urbain.

**Le renouvellement urbain défensif** constitue la première étape de l'importation de la notion en France. Il vise à la réparation sociale ou économique d'espaces urbains frappés par la déprise économique ou la marginalisation sociale. Les réhabilitations des grands ensembles (PALULOS) ou la politique des pôles de conversion illustrent cette première phase.

À partir des années 1990, se développe un **renouvellement urbain offensif**. Moins lié aux urgences, il s'inscrit souvent dans des projets urbains de grande envergure qui peuvent concerner des pans entiers de l'agglomérations (*Euroméditerranée* à Marseille), voire des régions urbaines dans leur ensemble (*Lille, Métropole renouvelée*).

#### 1.4 Justice urbaine plus que « mixité sociale : pourquoi le choix d'une telle expression ?

*La mixité sociale : entre polysémie et ambiguïtés.*

La notion de mixité sociale est caractérisée par sa polysémie. Le terme de mixité n'est pas seulement employé avec l'adjectif « social » car cette dernière peut également être présentée comme fonctionnelle, générationnelle, ethnique, etc. Mais, dans tous les cas, la logique de la mixité s'oppose à celle du zonage, héritière de la Charte d'Athènes. Selon les principes de la mixité, les diverses fonctions de la ville (habitat, bureaux, commerces, équipements) doivent être juxtaposées dans des espaces denses qui favorisent l'interaction et la pluralité des usages. Prise en charge par la planification urbaine, la mixité fonctionnelle et sociale s'accompagne donc nécessairement d'interventions sur le bâti comme sur la forme de la ville, en vue d'adapter cette dernière à ces nouveaux impératifs.

Les avis diffèrent sur la portée consensuelle de la notion de mixité sociale<sup>17</sup>. Selon certains (Jacques Donzelot, Daniel Béhar), elle s'ancre profondément au sein de la société et de la culture politique française, à l'égal de la valeur de républicaine de laïcité. Selon d'autres (Marie-Christine Jaillet, Philippe Genestier), il s'agit d'un outillage rhétorique vide de contenu qui permet de masquer le développement accéléré de la recherche de l'entre-soi, censé conjurer les incertitudes d'une société de plus en plus libéralisée et concurrentielle. Dans ce cadre, le discours sur la mixité sociale vise à sauvegarder l'illusion d'une communauté nationale cohérente gardant confiance en ses institutions et continuant de se

---

<sup>17</sup> Table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? ». *Esprit* n°3-4 mars 2004, pp. 121-142.

rassembler autour de quelques valeurs clé. Des mesures favorables au brassage social, permettraient à la ville de « refaire société », prélude au renouvellement d'un pacte républicain écorné par plusieurs décennies de chômage, d'exclusion, de communautarisme.

Instrument de légitimation politique, la notion de mixité sociale constitue également un engagement ou une injonction pour les classes moyennes. Pratiquant des stratégies résidentielles de plus en plus finement différenciées dans l'espace, ces dernières adhèrent néanmoins à un discours qui connote positivement la différence et l'enrichissement de ses apports<sup>18</sup>. Son flou conceptuel ainsi que ses connotations morales positives permettent un consensus général autour de la notion de mixité sociale, vue comme un mythe mobilisateur pour l'intervention publique. Paradoxalement, « *la référence au principe de mixité sociale donne par contre-coup du sens à la société elle-même. Sa puissance évocatrice tient en effet à son caractère polysémique, à sa capacité à agréger trois valeurs majeures, fortement menacées : l'urbanité, la cohésion sociale et la démocratie* »<sup>19</sup>.

#### *La question ethnique : un tabou français.*

En France, la non-mixité sociale n'est pas toujours apparue comme un phénomène négatif. Les communes « ouvrières » de la ceinture rouge autour de Paris pouvaient par exemple être valorisées par certains chercheurs car elles permettaient à la classe ouvrière de se renforcer pour mieux s'opposer au « grand capital ». Comme à Saint-Denis, les élus communistes de ces banlieues ont longtemps cultivé la spécificité ouvrière comme une opportunité permettant, au moyen du communisme municipal, de construire ici et maintenant les prémisses de la future société sans classe.

Lorsqu'il est apparu au milieu des années 1980, que la ségrégation risquait de prendre un tour ethnique, les questions des distances sociales et des ségrégations ont pris un sens nouveau. Condition de l'affrontement entre le capital et le travail et de la lutte des classes, elles sont apparues comme un péril pour la cohésion nationale et le pacte républicain. Peut-être est-ce cette mutation de la question des ségrégations, non assumée par les responsables politiques et les chercheurs, qui explique les silences français sur la dimension ethnique des ségrégations urbaines. Mais le fait de ne jamais évoquer la « mixité ethnique » dans les textes législatifs ou réglementaires oriente à son tour le débat politique de manière spécifique. Les ségrégations sont toujours lues comme exclusivement causées par les disparités sociales et « *L'enjeu de l'immigration disparaît ainsi derrière l'affichage d'une préoccupation strictement sociale* »<sup>20</sup>. Pourtant, la loi d'orientation sur la ville de 1991 (LOV) avait pour ambition de s'attaquer aux ghettos, y compris dans leurs spécificités ethniques ou religieuses. La piste de la comparaison internationale semble donc particulièrement fructueuse sur le thème des ségrégations ethniques. Nous rappellerons plus loin (deuxième partie) combien la culture politique italienne et l'histoire de la construction de l'État sont différents en Italie, de plus, et contrairement à la France, l'Italie a longtemps été un pays d'émigration. Ce n'est que depuis vingt ans environ que les flux migratoires se sont renversés et que l'Italie est devenue

---

<sup>18</sup> MAURIN (É.), 2004, *Le ghetto France. Enquête sur le séparatisme social*. Paris, éd. du Seuil, 95 p.  
DESPONDS (D.), 2005, *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives*. Paris, éd. Connaissances et savoirs, 760 p.

<sup>19</sup> BÉHAR (D.), 2001, « Plaidoyer pour une mixité revisitée » in *Fondations*, n°13 octobre 2001. Citation page 4.

<sup>20</sup> SIMON (P.), KIRZBAUM (Th.), 2001, *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*. Paris, Note du groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD), n°3.

un pays d'immigration. Un tel renversement des logiques s'inscrit dans les espaces urbains, qui se fragmentent selon de nouvelles divisions, notamment dans les métropoles riches de l'Italie du Nord. Conscients de ces nouveaux processus, les élus de ces villes, notamment à Florence, développent des réflexions qui se traduisent dans des opérations ayant pour objectif explicite de combattre les ségrégations socio-ethniques.

### *Justice urbaine versus mixité sociale.*

Dans l'histoire urbaine française de l'après-seconde guerre mondiale, c'est au début des années 1970 que s'accroît la perception par le législateur et par le Ministère de l'Équipement des divisions socio-spatiales dans les villes. La circulaire Chalandon de 1971 et surtout la circulaire Guichard de 1973 initient les planificateurs aux notions de diversité et de mixité. La circulaire Guichard<sup>21</sup> émanant du ministère de l'Équipement met en avant l'habitat comme moyen de lutte contre la ségrégation sociale. Elle fixe déjà un quota de HLM locatifs dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants (minimum de 20%, maximum de 50%). Ces principes fondateurs sont largement repris au cours de la deuxième phase de mobilisation du droit contre la ségrégation, qui débute avec la loi Besson. Dans ce texte, apparaît pour la première fois le terme de mixité sociale<sup>22</sup>. Cette notion est reprise dans Loi d'Orientation sur la Ville<sup>23</sup> puis dans la loi Solidarité et renouvellement urbains<sup>24</sup>. L'affirmation du principe de mixité, maintes fois réitérée au cours des quinze dernières années montre combien est difficile la mise en pratique d'une politique efficace de lutte contre les ségrégations. D'autant plus difficile que, paradoxalement, le contenu de la notion de mixité sociale n'a jamais été précisé par aucun des textes législatifs ou réglementaires précédemment évoqués.

À la notion de mixité sociale, nous préférons donc celle de **justice urbaine**. Le point important n'est pas tant celui d'un mélange des types de populations et des types de fonction que l'accès égal pour tous aux aménités et aux services proposés par la ville. Avec la notion de justice urbaine est également posée la question de la place – réelle et symbolique -- accordée dans la ville à chacun des différents groupes sociaux, même les plus dominés. À une analyse de la ségrégation fondée sur une géographie différentielle des lieux de résidence, nous préférons donc une approche à la fois dynamique et réaliste, qui envisage les conditions concrètes de l'égalité entre les individus et les groupes.

## **1.5 Justification des terrains d'étude.**

Compte tenu de cette définition, le renouvellement urbain peut être considéré comme une ressource managériale visant à valoriser matériellement et symboliquement les espaces de la ville. Cette ressource est de première importance dans la concurrence que se livrent les villes à échelle régionale, européenne ou mondiale.

---

<sup>21</sup> Circulaire du 21 mars 1973 relative aux formes d'urbanisation dites « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation de l'habitat, *Journal officiel de la République Française*, 5 avril 1973, p. 3 864.

<sup>22</sup> Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement.

<sup>23</sup> Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, *JORF* du 19 juillet 1991, p. 9 521.

<sup>24</sup> Loi n°2000-1208 du 13 décembre relative à la solidarité et au renouvellement urbain, *JORF* du 14 décembre 2000, p. 19 777.

De ce fait, nous avons volontairement choisi des terrains d'étude variés. Une métropole mondiale (Paris) dont certains espaces marginaux (les zones urbaines sensibles) peuvent apparaître comme autant d'entraves à l'insertion dans les circuits mondiaux de la production, des échanges et de la concurrence. Une agglomération étrangère de taille modeste mais de rayonnement culturel et artistique lui aussi mondial (Florence). Une agglomération française « de province », relativement à l'écart des courants de la mondialisation où les notabilités politiques et économiques commencent à peine à se mobiliser autour des questions du renouvellement urbain et de la mixité sociale (Caen). Notre travail a donc l'ambition de s'inscrire dans une démarche comparative complexe et multisclaire.

#### *Une comparaison européenne.*

**Une comparaison européenne** entre deux terrains français (Paris et Caen) et un terrain italien. L'agglomération florentine regroupe la commune centre de Florence (376 500 habitants en 1999) et huit communes périphériques pour un total de 223 000 habitants. À l'image de ce qui se passe en France, ces espaces périphériques connaissent de forts processus de desserrement résidentiel depuis plusieurs décennies tandis que les espaces centraux sont confrontés à la perte de populations et d'activités industrielles (friche FIAT à l'ouest de la ville historique). Le cas de Florence est particulièrement intéressant compte tenu du poids de l'activité touristique. Les responsables politiques de la métropole florentine doivent composer avec les impératifs touristiques et patrimoniaux lorsqu'ils engagent des opérations de récupération urbaine dans les quartiers populaires et industriels.

#### *Une comparaison franco-française.*

**Une comparaison franco-française** entre une agglomération moyenne (catégorie sous-étudiée dans la bibliographie française) et six communautés d'agglomération franciliennes localisées dans trois départements (Val d'Oise, Yvelines, Seine-Saint-Denis) : Cergy-Pontoise, Mantes-en-Yvelines, Deux-Rives-de-Seine, Argenteuil-Bezons, Plaine-Commune, Val-de-France. Autrefois industrialisées, ayant connu une urbanisation récente et rapide, ces six communautés d'agglomération sont dotées de banlieues populaires classées en ZUS comportant de fortes proportions de logements sociaux et de populations modestes voire pauvres, dont une grande part est issue de l'immigration. Sur ces six terrains, grands ensembles relégués objet de renouvellement urbain (par exemple la célèbre Cité des 4000 de La Courneuve), espaces résidentiels populaires en cours de gentrification, friches industrielles en cours de recyclage composent un mixte de situations sociales, spatiales et politiques. Sur la Plaine Saint-Denis par exemple, pression foncière parisienne et enjeux locaux génèrent une situation tendue accompagnée par une démarche politique volontaire, ce qui rend la comparaison avec Caen d'autant plus intéressante. Accueillant de grands équipements structurants (Stade de France), lieu de densification (logements, bureaux, commerces), cette banlieue nord est porteuse d'enjeux déterminants pour l'ensemble de la région Île-de-France en matière de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Comparée aux terrains franciliens, la situation caennaise semble plus simple. Les dynamiques de l'étalement urbain y demeurent très puissantes et elles commencent à peine à être encadrées dans le cadre de la loi SRU. Jusqu'ici, les acteurs politiques locaux ne se sont guère mobilisés contre ces forces centrifuges car ils hésitent à heurter leurs électeurs dans un contexte où le « chez-soi » à distance de la ville agglomérée semble constituer une référence

indépassable. De ce fait, les projets de renouvellement urbain demeurent timides alors que les potentiels de recyclages fonciers sont pourtant énormes.

### *Une intégration des échelles de l'étude.*

Outre les échelles d'agglomération, les relations entre renouvellement urbain et mixité sociale nécessitent d'être explorées à des échelles plus larges. Extrême, le cas de Plaine-Commune montre à quel point l'étude de cas doit être structurellement liée aux dynamiques générales. Bien que les corrélations ne soient pas toujours aussi nettes sur les cinq autres terrains, nous nous efforcerons donc de confronter systématiquement l'étude locale aux processus de recomposition économique et sociale qui affectent l'ensemble de la métropole parisienne.

L'ensemble de l'agglomération parisienne, voire la région Ile-de-France toute entière constituera donc une échelle de référence. Plaine-Commune par exemple, élabore son SCOT en se positionnant comme espace de centralité pour l'ensemble de la région<sup>25</sup> tout en s'inscrivant dans les grandes orientations du Schéma Directeur régional (SDRIF), en particulier celle ayant trait à la maîtrise de l'étalement urbain<sup>26</sup>. À Caen, les échelles du SCOT (129 communes) ou de l'aire urbaine (254 communes) seront de même ponctuellement mobilisées tandis qu'à Florence, c'est l'aire métropolitaine qui nous servira de référence de grande dimension.

Ces mises en écho sont indispensables car les dynamiques socio-spatiales qui affectent les villes ne peuvent s'expliquer que de manière géographiquement combinée. Ainsi, le renouvellement urbain mis en œuvre sur le territoire de Plaine-Commune s'explique par des déterminations extérieures (pression foncière et investissements parisiens) autant que par un contexte interne. De même, les politiques urbaines florentines sont nées de l'expansion résidentielle en tâche d'huile dans l'ensemble de l'aire métropolitaine ainsi que des nécessités liées à la sanctuarisation du centre, dédié de plus en plus exclusivement à la fonction touristique.

## **1.6 Hypothèses.**

### *Hypothèse 1 :*

En France comme en Italie, le renouvellement de la ville ne peut pas être étroitement interprété comme une réponse technique aux difficultés nées de la crise économique et sociale de la fin des années 1970. Cette interprétation réductrice le ferait apparaître comme un avatar du fonctionnalisme qui notamment en France, dans les esprits comme dans les actes, a marqué les années d'après-guerre.

---

<sup>25</sup> Entretien avec M. Denis, directeur de l'habitat de Plaine-Commune et avec Mme Tixier, responsable de la politique de la ville, 1<sup>er</sup> juin 2005.

<sup>26</sup> Note rapide n°31 sur le bilan du SDRIF, *L'extension de "l'aire urbaine de Paris" n'est pas synonyme d'étalement urbain*, mai 2003, 6 p.

Le renouvellement urbain ouvre au contraire une nouvelle période dans l'histoire des villes occidentales. Dans des sociétés insérées et actrices de la mondialisation, presque intégralement urbanisées, les espaces urbains renouvelés expriment le passage à une société post-industrielle et postmoderne. Le renouvellement urbain apparaît donc comme une tentative pour ordonner la ville en tenant compte de ce nouveau contexte. À une échelle plus large, la concurrence entre agglomérations exige la production d'espaces urbains attirants, susceptibles de capter l'implantation de nouvelles élites et d'activités économiques de pointe. Les villes en cours de renouvellement entrent donc en compétition les unes avec les autres, et ces rivalités succèdent à celles qui ont opposé les états-nations, notamment au cours du XX<sup>ème</sup> siècle européen<sup>27</sup>. Enregistré à l'échelle mondiale, ce phénomène concerne également les villes françaises et la ville italienne objet de notre étude.

En France, le renouvellement de la ville est avant tout affaire métropolitaine : seule l'agglomération parisienne et les grandes métropoles régionales enregistrent en grand nombre des opérations de ce type<sup>28</sup>. Dans ces villes, le renouvellement offre des lieux de résidence et de loisirs conformes aux aspirations des nouvelles élites métropolitaines ainsi que la possibilité pour elles de réaliser de substantielles plus-values immobilières. L'espace urbain renouvelé matérialise ainsi le passage d'un ordre socio-économique fordien au nouvel ordre mondialisé et libéralisé.

Issus de l'ancien monde des Trente Glorieuses, les notables des villes « de province » sont de ce fait aux prises avec une alternative peu engageante : entrer dans le jeu avec de faibles espoirs de gain ou consentir à être évincé avant même d'avoir commencé une partie dont les règles sont édictées par d'autres et en d'autres lieux. Dans l'agglomération caennaise, le renouvellement urbain est donc bien davantage qu'une affaire technique. Il exprime l'adaptation erratique d'élites de second rang face aux redistributions sociales, économiques, spatiales qu'implique la mondialisation.

Sur l'ensemble de nos terrains d'étude, la question du renouvellement urbain et celle de la mixité sociale semble donc entretenir des relations complexes. Dédié à la promotion de la diversité sociale le renouvellement urbain, dans ses résultats pratiques, peut aisément aboutir à une situation inverse : davantage de distinction sociale, davantage de ségrégation spatiale.

**Comment, entre renouvellement urbain et mixité sociale, articuler des objectifs et des processus si opposés ?** Sensibles à Caen, ces contradictions le sont encore davantage sur les terrains franciliens, notamment ceux en proie à la gentrification (Plaine-Commune).

---

<sup>27</sup> Le GALÈS (P.), 2003, *Le retour des villes européennes*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 454 p.

<sup>28</sup> BERGEL (P.), 2002, *op. cit.*

**Les espaces urbains renouvelés expriment le passage à une société post-industrielle et postmoderne. Le renouvellement urbain n'est donc pas affaire strictement technique. Son étude permet d'éclairer sous un jour original les mutations des sociétés urbaines ainsi que les recompositions dans l'organisation de leurs pouvoirs.**

**Censé promouvoir la mixité sociale, le renouvellement urbain peut aisément aboutir à des résultats opposés : davantage de distinction sociale, davantage de ségrégation spatiale.**

**Entre renouvellement urbain et mixité sociale, comment articuler des objectifs et des processus si contradictoires ?**

### *Hypothèse 2 :*

Le traitement des friches industrielles et la requalification des quartiers populaires apparaissent comme les deux faces d'un même processus. Portée par des objectifs de justice sociale, de réduction des inégalités, voire de discrimination positive, la rénovation urbaine version Borloo poursuit la politique de la ville initiée dans les années 1980. Institutionnellement et formellement indépendante, elle constitue un complément indispensable à l'autre renouvellement urbain, celui qui opère dans les espaces immédiatement voisins : centres historiques, faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle, délaissés industriels, militaires ou ferroviaires. En requalifiant le bâti et les espaces publics, en développant des interventions liées au droit commun ou aux politiques de la ville, la rénovation urbaine a pour effet de pacifier les relations sociales, au moins en apparence. Elle contribue aussi à cantonner les populations modestes dans un espace géographique (« *la cité* ») et dans un espace social (les « *bénéficiaires* », les « *allocataires* », les « *ayant-droits* ») qui isolent plus qu'ils ne réunissent. Portées par des idéaux progressistes, ces politiques ont paradoxalement pour effet de rendre invisibles certaines catégories de populations afin que, par leur seule présence en ville, elles ne ruinent pas les bénéfices d'un renouvellement urbain plus élitiste, évoqué dans l'hypothèse 1<sup>29</sup>.

Dans les grands ensembles de logement social, le dilemme de la rénovation urbaine est de ce fait le suivant (Bonneville M., 2004) :

- Soit la rénovation urbaine se comprend comme une version musclée du développement social urbain, ajoutant davantage de démolitions à des

---

<sup>29</sup> Revue *Esprit*, « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation ». Dossier spécial mars-avril 2004, n° 3-4, pp. 7-278.

procédures d'intervention sociale déjà éprouvées. Le risque est alors de maintenir la spécialisation négative des quartiers, ainsi que leur marquage social.

- Soit une véritable stratégie de rupture est amorcée, et les opérations de rénovation s'inscrivent dans une logique de valorisation foncière par le marché<sup>30</sup>. Le renouvellement urbain devient alors vecteur de renouvellement social, l'espace se renouvelle mais le traitement de l'exclusion et le relogement des populations modestes ne constitue plus la priorité.

De ce fait, les politiques locales sont fortement discriminantes. À côté des processus macro-économiques et macro-sociaux, les élus et les différents opérateurs disposent en effet de marges de manœuvres non négligeables. L'étude montrera que ces dernières sont efficaces à différentes échelles. Si les politiques publiques les plus lourdes (cohésion sociale, rénovation urbaine) privilégient les échelles fines, les contextes et les politiques d'agglomération constituent des éléments majeurs lorsqu'il s'agit d'expliquer la situation interne des ZUS.

**S'opposant à une idée répandue, l'étude montrera que les espaces qu'on nomme « banlieues » ou « quartiers » sont loin d'être totalement isolées des espaces communs de la ville. Liés par des effets de contextes et par des politiques intégrées, leurs dynamiques sont fonction de celles qui sont observées dans les communautés d'agglomération ou dans les aires métropolitaines encadrantes.**

**Renouvellement de quartier ancien et rénovation-requalification des grands ensembles constituent les deux dimensions d'un processus global de recomposition lié à l'ouverture et à la globalisation des économies. Indépendamment des intentions affichées, ce dernier a donc mécaniquement pour effet d'affiner le tri social des localisations résidentielles.**

**Cependant, les politiques locales sont fortement discriminantes. Si les politiques les plus lourdes sont les plus finement territorialisées, l'étude montrera la grande importance des contextes et des politiques d'agglomération.**

**Contrairement à une idée répandue, « banlieues » et « quartiers » ne constituent pas des isolats imperméables à toute dynamique d'échelle supérieure.**

---

<sup>30</sup> PIRON (O.), 2003, *Renouvellement urbain : étude systémique*. Paris, La Documentation Française.

### *Hypothèse 3 :*

Conduit dans les faubourgs populaires en cours de gentrification ou dans les quartiers de grands ensembles, le renouvellement urbain provoque dans les deux cas l'invisibilisation des plus démunis, qu'on désigne couramment sous le vocable « d'exclus »<sup>31</sup>. Alors que la loi SRU affirmait la solidarité sociale à l'échelle de l'agglomération, la loi Borloo se propose d'opérer les restructurations au sein des limites strictes des quartiers relégués, s'efforçant de diversifier les populations « par le haut »<sup>32</sup>. Les démolitions « *permettent ainsi de récupérer un parc foncier valorisable pour y loger de nouvelles populations, parfois au détriment de ceux qui y habitent* »<sup>33</sup>. Nourrie par une illusion écologique des sociétés, la dispersion et l'invisibilisation des « pauvres » semblent permettre le retour ou le maintien à proximité du centre de classes moyennes qui, sans cela, arbitraient en faveur de la propriété individuelle périurbaine.

Sous-jacente aux politiques de mixité, une telle mise en invisibilité des populations reléguées ne constitue pas une idée nouvelle. En France, au Royaume-Uni, en Allemagne, les écrits conservateurs de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle voient dans le mélange des couches sociales au sein des différents espaces de la ville un moyen d'assagir les comportements ouvriers<sup>34</sup>. En France, cette invisibilité est cependant difficile à mettre en œuvre car l'État-providence demeure puissant, de même que les mécanismes de solidarité sociale. Autre obstacle à une marginalisation définitive des catégories populaires, le fait que la question sociale se double d'une question ethnique largement refoulée<sup>35</sup>. Malmenées par le marché du travail ou par l'institution scolaire, les populations démunies qui occupent le parc de logement social sont constituées pour une part importante des populations issues de l'immigration coloniale et post-coloniale, notamment maghrébine. Dans un pays comme la France, cette caractéristique ethnique semble constituer un frein structurel à une politique de justice urbaine raisonnée, qui pourrait être menée au sein des grands ensembles ou à leur proximité immédiate.

**Comment transformer des politiques de mixité sociale « bricolées » localement en politiques ambitieuses de promotion de la justice urbaine ? Comment, en France, dépasser le refoulement de la question ethnique sans pour autant tomber dans une ethnicisation préjudiciable des rapports sociaux ?**

---

<sup>31</sup> DAMON (J.), 2008, *L'2008, L'exclusion*. Paris, PUF, coll. Que sais-je ? 126 p.

<sup>32</sup> « *Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone sensible.* » Article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003.

<sup>33</sup> TRANB (J.), 2005, « La rénovation urbaine, ou comment en finir avec les quartiers d'habitat social » in *Esprit*, n°311, janvier 2005, p. 43. Cette tendance est par exemple observable à Caen dans le quartier de la Guérinière.

<sup>34</sup> Note dans Le GOFF (W.) et DESJARDINS (X.), 2004, *Les services publics britanniques face aux enjeux du communautarisme ethnique*. Rapport intermédiaire, PUCA, novembre 2004, 77 pages. Voir également SARKISSIAN (W.), 1976, « The Idea of Social Mix in Town Planning : an historical review », *Urban Studies*, 1976, Vol. 13, p. 231-246.

<sup>35</sup> Cf. DOUZET (F.) et DESPONDS (D.) : *Géopolitique urbaine : les territoires urbains face au défis des ségrégations ; comparaison Etats-Unis / France*. Actes du colloque parus dans la revue *Hérodote*, 2006, n°3, op. cit.

D'apparence progressiste, la notion de mixité sociale se révèle dans toute son ambivalence dès qu'elle est questionnée d'un point de vue idéologique et politique. Sa traduction spatiale est également ambivalente puisqu'elle ne conduit pas infailliblement aux progrès de la justice urbaine. Au contraire, la mixité sociale peut constituer un outil d'invisibilisation des catégories les plus démunies, celles issues de l'immigration coloniale ou post-coloniale pour ce qui concerne la France.

**Comment transformer des politiques de mixité sociale « bricolées » localement en politiques ambitieuses de promotion de la justice urbaine ? Comment dépasser le refoulement de la question ethnique sans tomber dans une ethnicisation préjudiciable ?**

*Hypothèse 4 :*

À un mode libéral, individualiste et gaspilleur de fabrication de la ville, le renouvellement urbain oppose un modèle démocratique et écologique<sup>36</sup>. Le renouvellement urbain est souvent appréhendé selon ces deux grilles de lecture, qui se réfèrent à des conceptions progressistes en matière sociale, politique, environnementale.

La grille de lecture environnementaliste insiste sur les bienfaits du renouvellement urbain. Limitant l'étalement périphérique, la ville renouvelée est censée préserver les espaces ruraux et les terres agricoles. En supprimant les déplacements inutiles, elle économise en outre les énergies fossiles, limite les pollutions, diminue les investissements collectifs en matière d'infrastructures ainsi que ceux des ménages en matière d'équipement automobile. Elle correspond aux objectifs du développement durable visant à limiter les dégradations irréversibles des écosystèmes.

La grille de lecture socioculturelle insiste quant à elle sur les retombées démocratiques du renouvellement urbain. Une ville renouvelée permettrait l'intégration ou la réintégration dans l'espace commun de catégories sociales marginalisées, devenant ainsi le vecteur d'une urbanité plus « douce » et plus équitable ». Dans une ville plus compacte, on peut par ailleurs espérer que les circulations piétonnes, la proximité des lieux de résidence et de travail, la constitution de liens de voisinage plus solides auront pour effet de réconcilier

---

<sup>36</sup> Pour une analyse d'ensemble des caractères de la ville étalée, cf. MANGIN (D.), 2004, *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*. Paris, éd. de la Villette, 398 p.

les citoyens avec leurs villes, d'introduire des ferments de convivialité dans un monde urbain réputé brutal et anonyme.

Le modèle du renouvellement urbain est donc unificateur autour de deux thèmes, la mixité sociale et le développement durable, par ailleurs largement consensuels dans la société française et dans les sphères européennes. Les études de cas permettront cependant de démontrer que, en dépit d'un consensus généralisé sur les vertus de la ville compacte, l'étalement urbain et l'aspiration à un pavillon individuel sur parcelle constituent des tendances toujours à l'œuvre en France comme en Italie. Entretenu par des mécanismes liés aux marchés fonciers, le desserrement urbain ne doit pas être exclusivement appréhendé selon une grille économique. Les trajectoires résidentielles des ménages révèlent aussi des logiques d'appariement qui constituent autant de positionnement dans l'espace social, notamment par l'accès aux établissements scolaires de bonne réputation<sup>37</sup>.

**Comment concilier les attendus écologiques et démocratiques du renouvellement urbain avec les aspirations majoritaires des ménages à l'étalement suburbain ? Comment limiter les tendances prescriptives des groupes dominants sans renoncer au modèle de la ville compacte et renouvelée ? Comment transformer le renouvellement urbain pour qu'il cesse d'être un outil de ségrégation et qu'il devienne vecteur effectif de la justice urbaine ?**

À l'échelle large des aires urbaines ou métropolitaines, l'étalement urbain se poursuit. Si les groupes dominants penchent pour le modèle de la ville renouvelée, la moyenne des ménages est tentée par l'étalement suburbain et l'appariement plus que par un désir d'interaction sociale variée et de densité spatiale.

**Comment concilier les attendus écologiques et démocratiques du renouvellement urbain avec les aspirations majoritaires des ménages ? Comment transformer le renouvellement urbain pour qu'il cesse d'être un outil de ségrégation et qu'il devienne vecteur effectif de la justice urbaine ?**

---

<sup>37</sup> Cf. MAURIN (É.), 2004, *op. cit.*

## 1.7 Synthèse des questionnements.

### *Les politiques de renouvellement urbain : nécessité d'une analyse systémique.*

En France comme en Italie, les tendances lourdes sont à l'étalement de la ville<sup>38</sup>, qui s'accompagnent conjointement d'une accentuation des polarisations sociales. Visant à réintégrer dans la ville des secteurs et des populations exclus, les politiques de renouvellement urbain (recyclage plus rénovation) doivent être analysées de façon globale et systémique (hypothèses 1 et 2). Projetées sur les échelles larges des agglomérations et des aires urbaines, ces politiques ne parviennent pas à enrayer les processus qui mènent à la fragmentation et à l'étalement (hypothèse 2) mais contribuent plutôt à alimenter ces processus (hypothèse 1 et 4). Cependant, les situations sont variées et les marges de manœuvres des élus territoriaux demeurent fortes. Les modalités de l'insertion dans les espaces encadrants introduisent de même des variations notables (hypothèse 2).

### *Les paradoxes de la mixité sociale.*

Traduite en langage opérationnel, la notion de mixité sociale est ambivalente car elle vise dans les faits à disperser et à invisibiliser des catégories sociales paupérisées, notamment en France celles qui sont issues de l'immigration coloniale (hypothèse 3). En plus de leurs caractéristiques socio-économiques, ces populations sont ethniquement déterminées par la société encadrante qui, en France, refoule les conséquences de l'héritage impérial. Liées par l'implicite du pacte républicain, les administrations de l'État comme celles des collectivités territoriales sont donc particulièrement démunies devant la récente ethnicisation de la question sociale (hypothèse 3). En Italie en revanche, la prise en compte de la question ethnique dans les polarisations sociales se fait de façon plus explicite, ce qui rend la comparaison à priori fructueuse.

Concernant la France, un tel décalage entre les représentations et les discours d'une part, les actes et les dynamiques objectives d'autre part nous conduit à réinterroger les catégories du renouvellement urbain et de la mixité sociale (hypothèse 1). Envisagé lui aussi dans une perspective comparative, un tel questionnement nous permettra peut-être d'explicitier la genèse et la nature de ces multiples paradoxes (hypothèse 4).

### *La ville renouvelée, un modèle élitiste ?*

Visant à contrer l'étalement urbain pour mieux promouvoir une ville dense, durable et lieu de sociabilités renforcées (« modèle d'Amsterdam », hypothèse 4)<sup>39</sup>, le modèle du renouvellement urbain est-il transposable d'un pays européen à un autre ? Si la Grande-Bretagne se fixe comme objectif de construire 60% de ses nouveaux logements sur des friches urbaines tout en développant une politique de « logement abordable » et de maintien de « communautés durables et solidaires »<sup>40</sup>, comment en France et en Italie un tel modèle se

---

<sup>38</sup> BERGER M. (2004) : *Les périurbains de Paris*. Paris, éd. Du CNRS, 317 p.

<sup>39</sup> Un texte qui développe ces principes est celui de Richard Rogers et Anne Power, *Cities for a small country*. Londres, Faber and Faber, 2000, 310 p.

<sup>40</sup> Urban Task Force, 1999, *Towards an urban renaissance : final report of the Urban Task Force*, Stationery Office, London.

décline-t-il ? Comment l'articuler aux préoccupations démocratiques et environnementales portées dans l'ensemble de ces sociétés ? (hypothèse 4). Comment en limiter les effets d'imposition et de prescription portés par les groupes dominants ? (hypothèse 4).

## 1.8 « Discours de la méthode » et résultats attendus.

### *Le choix d'une approche géographique.*

Pour répondre à ces questions, nous privilégierons une approche cartographique. Ce parti s'explique par deux raisons : une raison théorique et une raison méthodologique. Sur le plan théorique, il nous semble que la spatialisation des faits sociaux apporte une dimension heuristique inédite aux interrogations sur les divisions sociales de l'espace urbain. Reprenant un point de vue de la géographie classique, nous considérons que la description la plus fine possible de la répartition des faits dans l'espace apporte à l'analyse un matériel irremplaçable. L'examen de la différenciation spatiale des faits sociaux apporte un corpus de nuances qui pourront nourrir à leur tour une analyse également nuancée. En bons élèves de Paul Vidal de la Blache, nous considérons donc que l'approche géographique est particulièrement appropriée pour aller au-delà des caricatures et des idées toutes faites : « *Le champ d'étude par excellence de la géographie, c'est la surface* »<sup>41</sup>. Les ressources du raisonnement géographique sont particulièrement précieuses sur le thème des ségrégations urbaines dans la mesure où ce dernier est immergé dans les débats de société les plus actuels, et de ce fait largement conditionné par les prises de position politiques et les soubresauts idéologiques. Sans renoncer à quelques convictions fortes (tout ce qui contribue à développer ou à pérenniser des situations d'injustice est condamnable par définition), il nous semble que l'approche géographique contribue à mettre ces dernières à distances, ce qui permet de les revisiter à loisir pour inventaire.

Plus pragmatiquement, l'approche cartographique apparaît comme un bon moyen pour classer des données dont l'abondance constitue, en première approche, un handicap plus qu'un avantage. Dans la troisième partie (*Présentation des sources et méthodologie*), nous reviendrons sur cette question lorsque seront présentées les sources qui ont permis le développement de notre étude. Retenons pour l'instant la richesse des renseignements fournis par les bases de données notariales : ... transactions immobilières pour la base CD-BIEN concernant trois départements de la région Île-de-France ; 12 960 pour la base PERVAL concernant l'aire urbaine de Caen. Outre des renseignements sur les caractéristiques socio-démographiques des vendeurs et des acquéreurs, ces bases précisent le contenu du bien, son prix de vente, son adresse postale, etc.

### *Vers un atlas des transactions immobilières.*

La géolocalisation à différentes échelles (communes, IRIS 2000, îlots) et selon des agrégations variées (lissées et non-lissées) permettra de constituer les linéaments d'un atlas de la transaction immobilière en région Île-de-France et dans l'aire urbaine de Caen (4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> partie). À partir de ces transactions, nous pourrions à la fois repérer des dynamiques spatiales de valorisation/dévalorisations dont certaines communes ou communautés d'agglomération sont l'objet. Aux échelles inférieures des IRIS et des îlots, nous pourrions

---

<sup>41</sup> VIDAL de la BLACHE (P.), 1913, « Des caractères distinctifs de la géographie ». *Annales de géographie* vol. 22, n° 124, pp. 89-99. Pour une vue plus générale et du même auteur, 1922, *Principes de géographie humaine*. Paris, Librairie Armand Colin, 327 p.

initier une géographie très fine de ces différenciations. Sur le plan, social, les transactions immobilières observées sur une période longue (entre 1994 et 2005) nous permettront de saisir des phénomènes de substitution sociale<sup>42</sup>: prolétarisation-paupérisation ou au contraire embourgeoisement-gentrification. Là encore, une géolocalisation fine permettra de saisir ces phénomènes aux échelles infra-communales. Nous espérons de ce fait pouvoir répondre à la question suivante : **dans quels contextes et sous quelles conditions les mobilités résidentielles produisent-elles de la différenciation ou au contraire de l'homogénéisation socio-spatiale ?**

L'équipe de recherche choisit d'entrer dans la question des ségrégations socio-spatiales en privilégiant une approche géographique. Il s'agira en premier lieu de cartographier des phénomènes à la surface des territoires urbains. De ce fait, le rendu sera effectué sous la forme d'un atlas des transactions immobilières.

L'approche géographique permettra de mettre à distance la charge idéologique qui accompagne la question des ségrégations urbaines. Animée par des convictions fortes, l'équipe de recherche ne vise pas, toutefois, à la neutralité.

Les bases de données notariales enregistrent les transactions immobilières. Elles livrent des renseignements de type socio-démographiques sur les acquéreurs et les vendeurs ainsi que des données sur le contenu du bien, son prix, son adresse postale, etc. À l'aide de la méthode géographique, nous tenterons de répondre à la question suivante :

**Dans quels contextes et sous quelles conditions les mobilités résidentielles produisent-elles de la différenciation, ou au contraire de l'homogénéisation socio-spatiale ?**

---

<sup>42</sup> Cf. DESPONDS D. (2005), *Ibid.*

*Les ségrégations urbaines, une question qui demeure ouverte.*

En dépit de l'abondance bibliographique relevée plus haut, il est surprenant de constater qu'une telle question demeure étonnamment ouverte. En utilisant les données classiques des recensements ou en exploitant les ressources de l'enquête emploi portant sur les unités de voisinage (30 à 40 ménages), deux auteurs comme Edmond Préteceille et Éric Maurin apportent des réponses opposées à cette question<sup>43</sup>. Pour le premier, qui observe les phénomènes à l'échelle des IRIS 2000, la région Île-de-France conjugue deux dynamiques opposées. D'une part, on constate une forte polarisation résidentielle entre les deux extrêmes de la hiérarchie sociale : les espaces des cadres s'opposent ainsi fortement aux espaces ouvriers. Cependant, le même auteur relève aussi que la très grande majorité des IRIS franciliens sont socialement mixtes, ce qu'il nomme les quartiers « moyens mélangés ».

Avec des sources et des échelles d'étude différentes, Éric Maurin aboutit à la conclusion inverse : la société française serait engagée dans un mouvement irrépressible de ségrégation résidentielle. Les ménages entrant dans les unités de voisinages sont de caractéristiques sociales proches de la dominante ce qui, sur le long terme, accroît les différenciations entre les différentes unités de voisinage.

En exploitant des données quasi-inédites et en faisant à notre tour varier les échelles, nous comptons dépasser cette opposition cardinale. Surtout, nous espérons comprendre comment s'articulent ces dynamiques contradictoires qui poussent tantôt à la diversification, tantôt à une sélection impitoyable des candidats à la résidence, sur des territoires parfois extrêmement proches. Mais la description, si fine soit-elle, ne saurait nous suffire. Nous sommes surtout à la recherche de clés d'analyse qui permettront de saisir les logiques et de dépasser les discours communs sur la ville-ghetto et sur les bienfaits à priori de la mixité sociale.

---

<sup>43</sup> PRÉTECEILLE (E.), réf. citées. MAURIN (É), 2004, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*. Paris, éd. du Seuil, 95 p. Cette controverse est rappelée par Philippe Estèbe : ESTÈBE (Ph.), 2008, *Gouverner la ville mobile. Intercommunalité et démocratie locale*. Paris, Presses universitaires de France, coll. « La ville en débat », 76 p.

## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

### **RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITÉ SOCIALE : UNE COMPARAISON ENTRE LA FRANCE ET L'ITALIE.**

## 2.1. Renouveau urbain et mixité sociale : croisements internationaux.

Si le choix des terrains d'étude nous a conduit à privilégier le cas français dans les analyses développées en première partie, les deux notions-clés qui structurent notre questionnement, renouvellement urbain et mixité sociale, ne concernent pas uniquement la France. Dans toutes les villes des pays développés se posent les questions du renouvellement de la ville sur elle-même en même temps que s'affirme un intérêt renouvelé en vue de développer l'égalité ou l'équité entre les citoyens. Les questions qui nous occupent doivent donc être replacées dans un contexte plus large, ce qui justifie l'ambition d'une comparaison internationale.

### *La mixité sociale : une notion française ?*

La catégorie « mixité sociale » a été inventée dans les cercles politiques nationaux, notamment au moment des débats concernant la Loi d'orientation sur la ville (voir en première partie). Pourtant, depuis une trentaine d'années, tous les pays européens engagent des politiques similaires : programmes *Sozialstadt* et *Stadtumbau Ost* en Allemagne Fédérale, *New Deal for communities* en Grande-Bretagne, *equità sociale* en Italie. Sous des appellations variées, la question est partout la même : comment endiguer des inégalités et des sélectivités sociales qui s'accroissent avec le développement des sociétés post-industrielles à main-d'œuvre qualifiée ? Comment inventer un nouveau contrat social qui permettrait la participation de tous à la vie de la cité ? Dans des sociétés de plus en plus riches, comment éviter le développement de poches de pauvreté urbaine où se concentrent le désespoir, la délinquance, l'économie parallèle ? Comment inventer une nouvelle « police des villes » qui permettent le libre exercice des libertés individuelles tout en assurant des conditions minimales de sûreté facilitant la rencontre avec les autres citoyens ?<sup>44</sup> Selon les cultures nationales, les réflexions et les mesures mises en œuvre présentent des caractères très différents.

En France, les politiques dites de « mixité sociale » consistent à mélanger au lieu de résidence différentes catégories de population discriminées selon leur propriétés socio-professionnelles. Utilisée par l'ensemble de la statistique publique, la nomenclature professionnelle de l'INSEE permet d'objectiver les différentes catégories, ce qui permet de déduire corrélativement le degré souhaitable de mixité résidentielle. La notion française de mixité sociale repose donc sur plusieurs implicites : 1/ c'est la mixité résidentielle qui fait la mixité sociale. 2/ plus on réunit en un même lieu de résidence des catégories sociales diverses, plus approchera d'une société harmonieuse et conforme aux idéaux républicains.

Comme on l'a rappelé en première partie, de nombreuses études ont montré que ces deux postulats n'étaient guère démontrables. Du fait de leur faible pertinence, ils peuvent de surcroît recevoir des applications extrêmement diverses. La mixité sociale est souvent partielle, parfois honteuse. Il arrive même qu'elle conduise à un renforcement des ségrégations à l'échelle des quartiers, voire des immeubles de logements sociaux. Depuis le début des années 1990, de nombreux travaux ont mis en exergue les ambiguïtés de la notion

---

<sup>44</sup> OBLET (Th.), 2008, *Défendre la ville. La police, l'urbanisme et les habitants*. Paris, PUF coll. « la ville en débat », 122 p.

de mixité sociale, qui peut dissimuler des pratiques de discriminations, notamment ethniques<sup>45</sup>.

En Italie, la culture politique comme la construction de l'État central obéissent à des logiques très différentes. Le sentiment national y est plus culturel que politique tandis que l'État, récent et réputé faible, n'a pas l'importance cardinale qu'on lui connaît en France. L'adhésion à la communauté nationale peut donc se doubler de particularismes provinciaux, notamment entre le nord et le sud, qui rendent moins cruciale l'adhésion à un corpus de valeurs fondatrices. En Italie, la société comme les institutions admettent donc que puisse être mis en œuvre un traitement différencié des espaces et des populations, qui peut notamment être fonction de l'origine régionale. La notion d'*equità sociale* ne procède ni des mêmes catégories ni des mêmes implicites. Plus qu'au mélange des populations, elle vise à faire accéder toutes les catégories de populations, même les plus pauvres, à des opportunités identiques de développement et de réalisation individuels.

La programmation de la récente loi de finance pluriannuelle 2008-2011 présente un volet « *equità sociale* » qui exprime les objectifs poursuivis par le gouvernement italien<sup>46</sup>. Contrairement à la mixité sociale « à la Française », l'*equità sociale* italienne n'est pas territorialisée. Il s'agit de politiques qui, en France, seraient qualifiées de « sectorielles ». Dans ce document de programmation, l'accent est particulièrement mis sur les politiques à destination de l'enfance et de l'adolescence, la lutte contre la drogue, les mesures en faveur de l'insertion sociale des immigrants. Cependant, l'accent est mis sur le fait que ces politiques doivent être partenariales et associer « *dans un rapport fécond de collaboration* » (p. 78) l'État, les Régions, les Provinces et les Communes.

Contrairement à la France ou à la Grande-Bretagne, l'Italie n'a jamais mis en œuvre des politiques territorialisées de développement social et urbain. « *En Italie, la politique à destination des quartiers en difficulté est d'abord urbaine. Un volet social s'y est ajouté depuis quelques années. Il reste toutefois assez peu développé. En 1997, la procédure des contrats de quartiers est mise en place par l'État italien. Elle est reprise par la Lombardie suite au transfert de compétence de l'État aux Régions en matière urbaine, sociale et de logement. Le champ d'intervention de ces contrats est toutefois limité à l'échelle de micro-territoires de logements sociaux dégradés. L'Italie ne s'est pas engagée sur la voie d'une politique nationale visant à développer, articuler et coordonner des stratégies d'intervention sur des espaces dégradés. Elle a toutefois développé des instruments favorisant la*

---

<sup>45</sup> cf. TISSOT (S.), 2005, « Une « discrimination informelle » ? Usage du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM. *Actes de la recherche en sciences sociales* n° 159, septembre 2005, pp. 54-69.

La notion de mixité sociale a généré une immense bibliographie : retenons BACQUÉ (M.H), 2003, *Les nouvelles figures des quartiers populaires. Politiques et représentations. Une approche comparative France-Etats-Unis*. Habilitation à diriger des recherches. TANTER (A.), TOUBON (J.C.), 1999, « Mixité sociale et politique de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation ». *Sociétés contemporaines*, n° 33-34, pp. 59-86. SIMON (P.), KIRZBAUM (Th.), 2001, *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*. Paris, Note du groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD), n°3. *Op. cit.* Table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? » *Esprit*, mars 2004, n°3-4, pp. 121-142. *Op. cit.*

<sup>46</sup> Ministero dell' economia e delle Finanze, 2008, *Documento di programmazione economico-finanziaria per gli anni 2008-2011*, 154 p plus XVI p d'introduction. La partie six de ce document est consacrée aux *Politiche per l'equità sociale* (pp. 77-88).

*coopération et l'action au niveau local. Les situations sont de fait extrêmement disparates à travers le pays* »<sup>47</sup>.

La France est un pays d'immigration ancienne. Dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, des travailleurs étrangers s'installent par exemple à Saint-Denis, un de nos terrains d'étude. Des Espagnols sont employés dans les verreries, les usines chimiques ou se consacrent aux métiers les plus difficiles du bâtiment. Dès les années 1880-1890, la ville accueille aussi des migrants venus d'Afrique du Nord<sup>48</sup>.

Historiquement, la société italienne n'a jamais connu de pareilles vagues d'immigration de travail. La fécondité, soutenue jusque dans les années 1970, a au contraire fourni des bras en grand nombre aux usines de la révolution industrielle. Ces dernières ne pouvant absorber la totalité de la main-d'œuvre, l'excédent a généré des courants migratoires intenses vers les régions industrialisées de l'Europe du Nord (France, Belgique) ou vers le Nouveau Monde. Si les villes de l'Italie du nord ont connu depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle un courant d'immigration italien à partir des régions pauvres et rurales du sud (Sicile, Sardaigne), c'est depuis quelques années seulement qu'elles doivent faire face à l'installation de travailleurs étrangers qui arrivent en général avec leur famille. À Florence, on note ainsi une immigration récente en provenance de l'ancienne Europe de l'Est, des Balkans, de l'Afrique sub-saharienne, de l'Asie du sud. Ces étrangers s'emploient dans le façonnage textile ou la pelleterie-maroquinerie, notamment dans les établissements localisés dans les faubourgs industriels ouest (zone de Prato-Pistoia). Comment proposer une offre de logement adaptée et suffisante en quantité à ces nouvelles populations ? Comment coordonner cette dernière avec l'offre plus traditionnelle et les populations « de souche » ? Comment faire en sorte qu'anciens et nouveaux citoyens puissent trouver leur place dans la ville ?

Les questions de mixité ethnique sont donc ouvertement posées en Italie. Elle concerne les nouveaux immigrants ainsi que les populations tziganes (*zingari*). La mixité générationnelle est également mise en œuvre, notamment par le biais de programmes de logements sociaux ou privés qui offrent des appartements de superficies très différentes dans le même immeuble.

#### *Le renouvellement urbain en Europe.*

Comme on l'a rappelé dans la première partie, le renouvellement urbain constitue une tendance récente des politiques d'aménagement urbain. Il apparaît dans le monde anglo-saxon à partir des années 1960 lorsqu'il s'agit de recycler d'immenses espaces de friches intra-urbaines, notamment dans les villes portuaires ou industrielles (*urban renewal, urban regeneration*). Dans les deux décennies suivantes, c'est l'ensemble des villes européennes qui s'engage progressivement dans ces processus de transformation de la ville sur la ville. Le déclin démographique des centres, l'apparition de friches industrielles, l'émergence de pôles de développement périphériques conduisent les aménageurs à repenser l'organisation urbaine.

En outre, le renouvellement urbain apparaît comme une occasion pour « rebattre les cartes ». Un travail en profondeur sur les formes et les structures de la ville permet de

---

<sup>47</sup> GUIGOU (B.), DAVY (C.), MANDON (O.), SAGOT, (M.), 2005, *Ségrégations urbaines et politiques publiques : étude comparative*. Synthèse de monographies. Paris, IAURIF, 109 p.

<sup>48</sup> BACQUÉ (M.H.), 1994, *Identités et centralités. Saint-Denis*. Thèse sous la direction de Marcel Roncayolo.

promouvoir une ville durable et de redistribuer les populations dans l'espace. De tels changements physiques et sociaux seront à leur tour exploitables par les élus afin de valoriser la ville par l'image et par le discours. Ils constituent en quelque sorte une « mise de fond » qui servira à la construction d'un discours du marketing construisant la promotion technique, architecturale, culturelle, économique de l'objet urbain ainsi recomposé.

Des exemples emblématiques sont typiques de ce genre de processus. Aux Etats-Unis, les *water front* de Baltimore (*inner port*)<sup>49</sup> et de San Francisco (*embarcadero*) figurent parmi les premières opérations du genre. En Europe, au début des années 1990, les élus de Barcelone et de Liverpool développent de grandes opérations de renouvellement dans ces deux villes. La recomposition urbaine permet le développement économique, la renommée internationale (Jeux Olympiques de 1992 pour la métropole catalane), le développement touristique (utilisation de l'image des *Beattles* pour Liverpool)<sup>50</sup>.

### *Le renouvellement urbain et l'Italie.*

Dans ce rapide tour d'horizon européen, l'Italie occupe une place particulière en matière de renouvellement urbain. Avec la Grande-Bretagne et l'Espagne, les villes de la péninsule apparaissent comme des lieux d'expérimentation, notamment, Gênes et Bologne à partir de la décennie 1970.

Mais l'apport italien est surtout déterminant dans la genèse intellectuelle de la notion de renouvellement urbain, cela dès avant la seconde guerre mondiale<sup>51</sup>. Avec la notion de *diradamento* (littéralement « éclaircissage »), Gustavo Giovannoni est le premier théoricien de la ville qui pose les prémisses du renouvellement urbain<sup>52</sup> : « *on démolit ici ou là un bâtiment ou un groupe de maisons en créant à la place une placette pourvue d'un jardin, petit poumon dans le quartier ancien, puis la voie se rétrécit pour s'élargir bientôt de nouveau, introduisant de la variété dans le mouvement et associant des effets de contraste au type urbain originel, qui conservera ainsi intégralement son caractère artistique et contextuel. On y aura seulement introduit un rayon de soleil, ouvert quelques nouvelles perspectives et fait respirer les vieilles maisons trop rapprochées. En d'autres termes, la méthode consiste à démolir sur de petites parcelles séparées, en laissant des espaces libres et en reconstruisant peu ou pas du tout, de façon à réduire au minimum l'introduction d'éléments nouveaux* » (p. 286). Le *diradamento* peut également se pratiquer à l'intérieur des îlots, par démolition des constructions internes ajoutés postérieurement aux bâtiments présentant une façade sur rue. Il peut également opérer par percement de voies nouvelles passant au milieu des îlots, ce qui évite « *de détruire des édifices précieux et des contextes intéressants* » (p. 273).

---

<sup>49</sup> GRAVARI-BARBAS (M.), 1991, *La mer retrouvée. Baltimore et autres reconquêtes des fronts d'eau urbains*. Thèse sous la direction de Jean Bastié, Université Paris I Panthéon-Sorbonne. 3 volumes, 893 p.

<sup>50</sup> Cf. LUSSAULT (M.), 2007, *L'homme spatial. La construction sociale de l'espace humain*. Paris, éd. du Seuil, 363 p. qui évoque le renouveau de Liverpool dans le chapitre 3 de l'ouvrage (P ; 170 et sq.).

<sup>51</sup> GIOVANNONI (G.), 1931, *Vecchie città ed edilizia nuova*. Rome UTET Libreria. Traduction partielle pour l'édition française de 1988 : Jean-Marc Mandosio, Amélie Petita et Claire Tandille. *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Paris, éd. du Seuil, 349 p. Les citations suivantes sont extraites de cette édition.

<sup>52</sup> Chapitre 10 : *La mise en valeur des noyaux internes : la théorie de l'éclaircissage*, pp. 285-315. Giovannoni a proposé cette notion pour la première fois en 1913 : « Il diradamento edilizio dei vecchi centri : il quartiere della Rinascenza in Roma ». *Nuova Antologia* vol. XLVIII n° 996.

Les parties anciennes des villes ne doivent pas être transformées en centres d'affaire ni en lieux de résidence pour les catégories supérieures de la société. Ni détruites ni muséifiées, les villes anciennes doivent être recomposées pour demeurer « *les centres d'une vie bourgeoise modeste et tranquille* » (p. 296). « *Ce ne sont pas des quartiers populaires mais les habitations ne sont pas luxueuses ; on y trouve des magasins et de petites fabriques mais pas de centres d'affaire importants* » (même page).

Le centre moderne de la ville et les artères de circulation adaptées à l'automobile et au tramway doivent donc être installées en dehors de la ville ancienne : soit sur un Ring (exemple de Vienne), soit par greffes de quartiers extérieurs (Le Caire, Strasbourg). Le centre doit donc opérer une opération de dédoublement (*sdoppiamento*). Comme dans le cas de Barcelone avec l'Avenue Diagonal, il peut être souhaitable qu'une nouvelle percée tangente le centre ancien « *de façon à en attirer et à en absorber la vie* » (p. 228). De même, les quartiers d'immeubles résidentiels récents destinés à dédensifier la population des noyaux anciens doivent être situés à distance de ces derniers, tout en étant bien desservis par les transports en commun et des voies à fort débit.

La volonté de conserver les parties anciennes de la ville n'exclut donc pas certaines transformations. Des voies nouvelles peuvent être percées dans les tissus anciens mais elles doivent respecter un certain nombre de principes. Ne pas être rectilignes, utiliser des tronçons de rues existantes, ne pas sectionner les îlots en blocs de petites dimensions, irréguliers et mal utilisables. Toute intervention sur un tissu historique doit tendre à conserver l'*ambiente*, c'est à dire le milieu urbain, ce terme désignant la forme urbaine autant que les modes de vie qui y sont attachés. Toute intervention sur un tissu historique doit donc respecter le plan initial ou le faire réapparaître s'il a été trahi par des transformations postérieures. Les monuments historiques par exemple, doivent être dégagés et rétablis dans leurs conditions initiales, mais leur mise en valeur au moyen de perspectives artificielles est à bannir. Le dégagement du parvis de Notre-Dame de Paris ou l'immense place ouverte devant la cathédrale de Milan paraissent donc des aberrations aux yeux de Giovannoni.

Les considérations de Giovannoni sont sous-tendues par des points de vue réactionnaires. Sa conception repose sur le postulat d'un âge d'or de la ville, qui aurait été progressivement détruit par la malignité et la cupidité des hommes. L'installation du régime mussolinien lui fait espérer un retour vers cet âge d'or et lui paraît être la première condition du renouveau urbain qu'il appelle de ses vœux. Au fil de l'ouvrage *Vecchie citta*, les apostrophes répétées à « *son Excellence Benito Mussolini* » témoignent de cet espoir. Sans jamais y avoir un rôle actif, Giovannoni accueille favorablement la mise en place de l'État fasciste. Titulaire de fonctions importantes, il n'en profitera pas pour dénoncer un régime qu'il considère jusqu'à la fin avec un à-priori favorable. À la fin de la guerre, cette position classe Giovannoni parmi les suppôts de l'expérience mussolinienne et explique le silence qui recouvre peu à peu son œuvre. Même si Bruno Zevi, Aldo Rossi, Severiano Muratori, Manfredo Tafuri sont directement redevables de son travail. Deuxième postulat, la conception giovannonienne de la ville est organiciste. La ville est implicitement conçue comme un organisme vivant qu'il faut domestiquer mais ne jamais tuer. L'urbanisme a pour mission de redécouvrir la vérité organique des villes et faire en sorte que les citoyens puissent vivre en harmonie avec cette dernière.

Inspirée par une idéologie réactionnaire et se fondant sur des postulats finalement conformistes, la contribution de Giovannoni est cependant importante. Même s'il est loin de théoriser le renouvellement urbain au sens où nous l'entendons actuellement, on peut le

considérer comme un précurseur. Les écrits de Giovannoni sont redécouverts depuis la fin des années 1990, de nouvelles éditions italiennes (1995) ou françaises (1998) de *Vecchie città* popularisant une pensée précocement oubliée après la fin de la seconde guerre mondiale et le décès de son auteur en 1947. Curieusement, c'est du côté progressiste de l'échiquier politique italien que la filiation se fait le plus directement. À la fin des années soixante, simultanément à l'effervescence idéologique qui traverse l'ensemble de la société italienne, le milieu des architectes et des aménageurs urbains est la recherche de solutions inédites pour concilier l'objectif de recomposition de la ville avec celui de la justice sociale. De jeunes architectes réfléchissent à des alternatives permettant de contrer les tendances à l'étalement et à l'éclatement des villes tandis que la municipalité communiste de Bologne s'inspire des idées de Giovannoni pour mettre en place un projet de réaménagement et de requalification du centre-ville.

*Les rencontres de Gubbio(1969) et le retour de la notion de renouvellement urbain.*

L'Italien ne propose pas d'équivalent au terme français de renouvellement urbain. Mais il y a des similitudes dans les deux pays vis-à-vis du traitement des espaces hérités de l'urbanisation intensive<sup>53</sup>. Au terme français de « renouvellement » pourrait correspondre celui de requalification, néanmoins l'idée n'a pas forcément la même à l'origine. En Italie, le débat sur la requalification urbaine a d'abord été alimenté par des architectes (rencontres de Gubbio en 1969) et l'idée de requalification – entendue comme « reconstruction de la ville sur la ville » – a été forgée, contrairement au cas français, à partir de concepts architecturaux.

Dans les années 1960, le centre des villes italiennes se dépeuple au profit des nouvelles périphéries. Les bâtiments des centres historiques se vident de leurs habitants et de leurs fonctions traditionnelles (artisanat, petits commerces). L'idée des architectes réunis à Gubbio est de redonner sens et usage aux *palazzi* vides et aux espaces urbains centraux en voie d'abandon. Pour eux, le cœur des villes doit retrouver son rôle de centralité et un certain nombre de fonctions doivent y être réinjectées. Forme et fonction sont donc fortement liées car la localisation d'une nouvelle fonction doit entraîner un mécanisme vertueux de requalification du bâtiment, puis de l'îlot, puis du quartier.

*Le recupero italien : l'expérience de Bologne<sup>54</sup>.*

À la fin des années soixante, la municipalité de Bologne commence à mettre en pratique son nouveau Plan Régulateur Général (PRG), révisé quelques années plus tôt. Cette dernière compte parmi ses élus un certain nombre d'intellectuels proches du Parti Communiste Italien (PCI), dont Pier-Luigi Cervellati, adjoint à l'urbanisme, issu de la faculté d'architecture de Florence et auteur du plan de la ville<sup>55</sup>. Utilisant les acquis des travaux de

---

<sup>53</sup> L'équivalent de la loi SRU serait la législation concernant les Programmes de Requalification et de Réhabilitation urbaine – *Programmi di Riqualificazione e Recupero Urbano*.

<sup>54</sup> INGALLINA (P.), 2001, *Le projet urbain*. Paris, Presses universitaires de France, QSJ, 127 p.

<sup>55</sup> CERVELLATI (P.L.), SCANAVINI (R.), De ANGELIS (C.), 1981, *La nouvelle culture urbaine. Bologne face à son patrimoine*. Paris, éd. du Seuil, 187 p. Traduction française d'un ouvrage paru en italien et au titre encore plus explicite : 1977, *La nuova cultura delle città : la salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani, e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna*. Milano, Mondadori, 299 p.

Giovannoni, ce plan se donne pour objectif de « récupérer » (*recuperare*) la ville existante, c'est à dire de lui redonner du sens face à la ville moderne. Dans le respect du contexte, ainsi que le prônait Giovannoni, il paraît indispensable d'intervenir sur le centre historique. La requalification doit être urbaine, toucher les logements et les espaces publics mais elle doit être aussi sociale. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie des populations modestes établies dans le centre et de les y maintenir afin de leur permettre, elles aussi, de bénéficier de la qualité que proposent ces espaces.

Cependant, l'intervention sur le centre ne peut se penser sans relations avec l'ensemble de la ville et sa restauration-réhabilitation s'effectuer indépendamment de la requalification des périphéries. S'appuyant sur des analyses typo-morphologiques, le plan régulateur propose donc une lecture de la structure urbaine du centre afin d'appliquer ses résultats aux périphéries. Il ne s'agit pas de reconstituer en périphérie le tissu urbain ancien mais de réinterpréter ce dernier dans une version et avec des matériaux modernes, ceci afin de renforcer l'identité, l'*ambiente*, de l'ensemble de la cité.

Autre innovation, cette démarche est une des premières en Europe à expérimenter la participation des habitants au choix d'aménagement par l'intermédiaire de conseils de quartier<sup>56</sup>. Ces derniers, chargés de la gestion quotidienne de la ville sont en outre des instances de débat démocratique qui influencent l'action des représentants élus autant qu'elles les contrôlent. Cette méthode globale connue sous le terme de *recupero* est postérieurement appliquée dans bon nombre de villes italiennes avant d'être rendue obligatoire par la loi n° 475 de 1979 qui institue les « plans de récupération » (*piani di recupero*)<sup>57</sup>. Les municipalités doivent identifier des zones de *recupero* au sein desquels seront consommés les crédits publics affectés à ces opérations.

Appuyé sur une base idéologique progressiste (égalité du droit à la ville, espace urbain considéré comme support de la vie sociale), l'expérience bolognaise connaît un fort retentissement au-delà des frontières italiennes, notamment en France où le thème de la ville renouvelée est popularisé par Antoine Grumbach et Christian de Portzamparc, tous deux architectes.

#### *Le renouvellement urbain : vers une comparaison entre la France et l'Italie.*

Les méthodes et les objectifs du renouvellement rendent complexes une lecture comparative des opérations de renouvellement urbain entre la France et l'Italie. Différentes pistes ont cependant été ouvertes dans des travaux récents autour de projets de dimension et d'orientation différentes<sup>58</sup>. Ils ne permettent cependant pas de montrer les effets de tels projets sur l'organisation sociale des villes.

---

<sup>56</sup> En France, la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité reprend cette idée des conseils de quartier comme moyen pour favoriser l'interaction démocratique dans les espaces urbains. Outre l'exemple de Porto Alègre, ville brésilienne de l'État du Rio Grande do Sul dont la gestion participative et démocratique est depuis quelques années érigée en modèle ; la référence à l'expérience bolognaise, quoique moins nettement affirmée, a été toute aussi déterminante dans la préparation de cette loi.

<sup>57</sup> INGALLINA (P.), 1993, *Les politiques de réhabilitation et de reconquête des milieux intra-urbains. Le « recupero » en Italie, la réhabilitation en France*. Thèse de doctorat, Paris I. 3 vol. 548 p, 53 p, 36 p.

<sup>58</sup> GODIER (P.), TAPIE (G.), 2004, *Recomposer la ville : mutations bordelaises*. Paris, éd. L'Harmattan, 236 p.

Nous avons choisi de comparer deux pays aux méthodes et aux objectifs presque diamétralement opposés afin de vérifier les résultats obtenus du point de vue de l'organisation sociale. En France, la mixité est énoncée comme un objectif du renouvellement urbain. C'est par rapport à cet objectif qu'une méthode d'intervention sur les formes existantes est élaborée, que des acteurs sont mobilisés et des moyens mis en œuvre avec un encadrement étatique fort (ANRU). En Italie, il n'y a pas d'encadrement étatique des projets de renouvellement urbain. Depuis les années 1970, de nombreux acteurs (urbanistes, architectes, sociologues, militants en faveur du logement) sont impliqués au niveau local dans la transformation de la ville sur la ville. On peut lire, dans les premiers projets proposés par Cervelatti à Bologne, l'ambition de conserver et de garantir un accès équitables à la ville ainsi que la variété des populations et des fonctions dans les quartiers transformés.

Le renouvellement urbain est un point commun des opérations d'aménagement dans les deux pays. On est cependant face à deux systèmes opposés : un système par le haut (*top down*) en France, un système par le bas (*bottom up*) en Italie. Cependant, dans les deux cas, on trouve un intérêt commun pour la diversité sociale des quartiers.

Spatialement, les logiques sont également opposées. Le renouvellement urbain français a commencé par la redynamisation des quartiers périphériques de logements sociaux où se concentrent les populations pauvres d'origine immigrées pour progressivement concerner l'ensemble de la ville. Le renouvellement urbain italien, quant à lui, visait à ses débuts à conserver une structure socio-fonctionnelle la plus large possible au centre des villes historiques. Progressivement, les opérations de renouvellement urbain se sont appliquées sur d'autres espaces pour concerner désormais à l'ensemble des quartiers urbains.

Autre différence, le renouvellement urbain italien doit opérer dans des villes où se concentrent monuments et héritage patrimonial. Posée sur le plan théorique par Giovannoni, la question de l'équilibre entre conservation patrimonial et nécessaires transformations de l'espace urbain rend la recomposition des villes italiennes particulièrement délicate. Elle incite également le législateur et les collectivités territoriales à se doter des outils les plus nombreux et les plus variés possibles afin de faire face à la complexité des situations sur le terrain.

## **2.2 Le contexte institutionnel et opérationnel italien (années 1970 – 2000).**

Depuis les expérimentations menées dans l'Italie du Centre en matière de *recupero* par des architectes proches de la gauche italienne et souvent membre d'équipes municipales, la requalification urbaine s'est affirmée comme un thème majeur d'intervention sur la ville à partir des années 1970.

À partir de cette date, avec le ralentissement de la croissance urbaine, des crises successives dans le secteur de la construction neuve et des revendications pour une ville plus équitables du point de vue des équipements et des services, des mesures ont été prises au niveau national pour fournir aux municipalités la possibilité d'intervenir d'une manière différente sur les tissus et les espaces urbains. Ces mesures concernent deux champs différents opérationnels différents. Dans le cadre d'une volonté de réforme de l'urbanisme italien, des textes techniques régulent les modalités de construction et les modifications de la forme urbaine. Par ailleurs, de plus en plus de mesures sont prises jusqu'aux années 1990 pour

réorganiser les relations entre les acteurs de la construction et tenter de diffuser dans la ville des niveaux d'équipements complexes et instaurer un équilibre entre les quartiers.

Chronologiquement, il est possible de distinguer plusieurs périodes de construction et de transformation de la ville en Italie. Pour chacune d'entre elles existe un lien entre des réformes qualifiées plus haut de « réformes de secteur » et des tentatives pour développer ou rééquilibrer l'offre de logements.

#### *Le contexte des années 1970.*

Dans les années 1970, le thème de la récupération de la ville existante apparaît en Italie « à partir d'une réflexion très simple et à sa façon spécifique, fortement liée à la politique de construction et de logement. Malgré la forte croissance du stock dans les deux décennies précédentes, la demande de logements a persisté dans le pays, surtout dans certaines de ses aires urbaines les plus vastes et pour de larges groupes sociaux, de manière dramatiquement élevée ; élevée est le terme qui fait référence à la qualité et dramatique est le terme qui fait référence à la qualité des conditions de vie dans lesquelles de vastes groupes de populations se trouvent encore »<sup>59</sup>.

Dans ces années, Bernardo Secchi explique que deux types de réflexions se rejoignent. D'une part, les économistes commencent à douter de la nécessité de poursuivre systématiquement la production de logements urbains. Sur le modèle ricardien, se diffuse l'idée qu'un flux excessif de ressources mobilisées dans un secteur très consommateur de travail et faiblement productif peut altérer à terme les perspectives de croissance macro-économique. D'autre part, les urbanistes remettent en cause la nécessité d'inscrire leurs projets dans l'opposition entre ville nouvelle et ville existante. La construction de pans entiers de nouvelles villes semble avoir eu pour effet de laisser de côté les nombreuses difficultés que connaissent les villes préexistantes. De plus, le lien entre ces deux époques n'a pas été assuré, particulièrement entre dans les périphéries. Plutôt que de continuer à construire du neuf et à étendre les espaces urbains, le temps semble être venu de récupérer, de réutiliser, de requalifier.

Dès la fin des années 1960, architectes et urbanistes italiens entreprennent une réflexion sur l'avenir des centres anciens. Liées à la rédaction de plans d'aménagement, des études identifient les difficultés spécifiques aux parties anciennes (dégradation, dépeuplement) qui ne peuvent être résolues sans l'adoption de mesures spécifiques, ni sans envisager des solutions générales visant à rétablir l'équilibre entre les différentes parties de la ville. Le cadre réglementaire général de l'urbanisme italien se révèle alors inadapté à ces nouvelles façon d'envisager l'intervention sur les villes.

Selon certains auteurs, la notion de requalification urbaine est construite des architectes et des urbanistes simultanément impliqués dans l'élaboration de plans d'aménagement et dans des constructions plus politiques de projets de ville. Pour d'autres, le renouvellement urbain est apparu dans les politiques publiques italiennes des années 1970 « comme un appendice du problème du logement »<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> SECCHI (B.), 1988, Presentazione. In BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), *Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa*. SUNIA, Milan, Franco Angeli, p.9.

<sup>60</sup> TONOLETTI (B.), *Italie*. Université de Pavie, Gridauh, 26 p.

Dès le début des années 1970, on trouve en effet des normes concernant la requalification dans des textes portant sur le logement social. Ainsi la loi L. 865 / 1971 prévoit que les plans de zones institués par ladite loi pourront être établis sur des aires comprenant des immeubles dont la démolition ou la transformation est requise. Cependant, « *cela ne signifie pas que les plans de zone puissent être utilisés avec comme but premier le recupero de quartiers dégradés* »<sup>61</sup>. Aujourd'hui, l'idée de situer les plans de zone dans les centres historiques paraît bien modeste puisque ces plans ne peuvent concerner des aires totalement édifiées. Au minimum, peut-on entrevoir dans ce texte de loi une relation entre requalification urbaine et souci d'éviter la ghettoïsation des classes les moins aisées dans les quartiers périphériques. De la même manière, les programmes de construction extraordinaires de 1975 (« *Norme e interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia* ») et de 1977 (« *Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso* ») prévoient la réutilisation d'immeubles existants, mais dans un cadre limité.

*Les premiers instruments de requalification : la loi L. 457 / 1978.*

Au cours des années 1970, la requalification n'est pas encadrée réglementairement. Elle n'est pas encore « *autonome* » pour reprendre le mot de Tonoletti, et elle ne constitue qu'un moyen pour les opérateurs de la construction d'intervenir sur les tissus urbains bâtis. C'est pourtant dans le cadre de l'*Edilizia Residenziale Pubblica* qu'est créé pour la première fois un instrument ayant pour objectif le *riuso* (ie la réutilisation) du patrimoine bâti existant. Institués par la loi L. 457 / 1978 qui s'appuie sur la loi L. 408 / 1949 (loi Tupini) concernant le logement populaire, les *Piani di recupero* (plans de récupération) lient la question du logement à celle du renouvellement urbain.

Concernant logement social, la loi L. 457 / 1978 ne considère pas la requalification urbaine comme un outil au service de la production de logements. Selon cette loi, le *recupero urbano* apparaît comme un instrument global d'intervention permettant d'intervenir à l'échelle de l'immeuble comme à celle d'ensembles urbanistiques caractérisés par la dégradation.

La loi distingue *zone di recupero* et *piani di recupero*. Les *zone di recupero* sont constituées des aires dans lesquelles les conditions de dégradation sont telles que le *recupero* du patrimoine existant est opportun. Les *zone di recupero* peuvent être subdivisées en sous-zones comprenant des immeubles, des ensembles bâtis, des îlots et des aires dont la concession est subordonnée à l'adoption d'un *piano di recupero*. Le *piano di recupero* a valeur de *piano particolareggiato* (plan détaillé). C'est un instrument de réalisation (*strumento di attuazione*) lié au plan régulateur général (PRG) et, à ce titre, il doit être compatible avec les prescriptions prévues par le plan de niveau supérieur. Contrairement au PRG, le *piano di recupero* est de ce fait exclusivement approuvé par les conseils municipaux, sans que l'approbation régionale ne soit requise.

Le *piano di recupero* est ainsi soumis aux contraintes définies dans le PRG. Dans les centres historiques domine le critère de conservation du patrimoine et l'intervention sur l'organisation du tissu ne peut être effectuée que de manière exceptionnelle. Si la *zona di recupero* n'est pas soumise à contrainte (*vincolo*), tout type d'intervention peut être programmé après validation par le conseil municipal, y compris la restructuration urbanistique

---

<sup>61</sup> SALVIA (F.), TERESI (F.), 1998, *Diritto urbanistico*. Padoue, Cedam, p.164.

totale (modification du dessin des îlots, du tracé viaire, etc.). Selon la loi L 457, toutes les interventions de *recupero* peuvent bénéficier de l'*edilizia convenzionata agevolata* (construction aidée). La loi prévoit enfin que les communes soient dotées de moyens financiers leur permettant de lancer leurs propres opérations de *recupero* ou celles pour lesquelles elles doivent se substituer aux acteurs privés défaillants<sup>62</sup>.

#### *Évolution des pratiques et nouveaux blocages (années 1980).*

Entre les années 1960 et 1970, la progression des idées, des outils et des moyens dédiés à la requalification transforme les interventions des acteurs publics sur l'espace urbain. L'échelle communale commence à s'affirmer comme une échelle de négociation.

Avec les *piani attuativi* inclus dans les PRG la commune dispose désormais d'un instrument de transformation des espaces construits qui permet de combiner des financements de plus en plus complexes. De ce fait, la commune dispose pour la première fois de fonds et d'outils susceptibles d'opérer la fameuse « transformation de la ville sur la ville ». Les niveaux nationaux et provinciaux délèguent aux communes le soin de lutter contre les déséquilibres engendrés par la croissance urbaine démesurée, ce qui passe par un renforcement de l'autonomie communales en matière d'intervention sur le tissu existant. Ces transformations administratives vont cependant engendrer une nouvelle série de problèmes au cours des années 1980.

Face aux déséquilibres causés par le développement incontrôlé de la construction et par la dispersion des populations urbaines, on assiste à une nouvelle évolution de la réflexion urbanistique en Italie. Professionnels et élus prennent conscience du fait que la planification ne peut plus être entreprise à la seule échelle communale. Les problèmes de rééquilibrage des espaces urbains qui sous-tendent les principes de la requalification doivent désormais être envisagés à une l'échelle supracommunale. D'autre part, une stratégie de gestion locale du logement doit être mise en place afin de rééquilibrer l'offre et satisfaire les besoins<sup>63</sup>.

À la fin des années 1980 se trouve ainsi confirmée l'idée que la production de logement est au centre de toutes les entreprises de développement équilibré des territoires urbains et périurbains. Dans les réglementations et dans les pratiques, il faudra cependant attendre la fin des années 1990 pour que les premières mesures de rééquilibrage soient effectivement prises. Entre planification et production de logements le *recupero urbano* apparaît comme un thème fédérateur. Il permet en effet de relancer le secteur de la construction « *du point de vue productif et social* »<sup>64</sup> tout en traduisant en acte les ambitions planificatrices des autorités locales.

En dépit de ce bouillonnement intellectuel, la décennie 1980 n'est pas une période propice à l'élaboration de nouveaux outils pour le *recupero*. La construction de logements, notamment public, s ralentit fortement, de même que la croissance démographique.

---

<sup>62</sup> Dans les cas où, après une année, ces derniers n'ont pas réalisés les travaux prescrits par le *piano di recupero*.

<sup>63</sup> CRESME, 1985, *Il mercato degli abitazioni negli anni 80*, Rome, CRESME, Credito Fondiario.

<sup>64</sup> ROSELLI (G.), 1988, « Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa », in BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), 1988, *Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa*, SUNIA, Milan, Franco Angeli.

Cependant, la loi L. 457 / 1978 autorise des dérogations provinciales et régionales visant à assouplir les contraintes des PRG : « *de nombreuses lois régionales admettent en fait que les piani attuativi puissent déroger dans certains cas aux prescriptions des instruments urbanistiques fondamentaux* »<sup>65</sup>. Une disposition de principe (*legge cornice*) établie dans la loi L. 47 / 1985 permet par exemple aux régions de simplifier les procédures d'approbation des instruments de réalisation (*strumenti attuativi*) en « variantes » des instruments urbanistiques généraux. La même loi établit que l'approbation des variantes est de la seule responsabilité des communes. Ces variantes permettent d'obtenir des dérogations par rapport aux prescriptions établies dans les plans. Avec l'assouplissement des cadres réglementaires, le rôle des acteurs privés se développe. Dans le cadre de variantes, ils peuvent par exemple proposer des opérations de réhabilitation sur de vastes zones centrales. Ces opérations sont longues, coûteuses, souvent obscures du point de vue financier. Elles ne permettent pas une transformation d'ensemble de la ville et ne font souvent que de renforcer les problèmes existants. Nous reviendrons sur cette période lorsque nous décrirons la situation florentine, emblématique de la réhabilitation des années 1980.

#### *De nouveaux développements dans les années 1990.*

De nouvelles mesures sont élaborées dans les années 1990 pour mettre fin aux interminables procédures des variantes et permettre une transformation efficace des bâtis existants. On assiste alors en Italie à un réveil de l'activité de construction et à une formidable ébullition en matière de développement urbain, même si les critiques sont fortes au regard du retard accumulé. Cette nouvelle dynamique est rendue possible grâce à l'adoption par l'État d'un nouveau train de lois.

Au cours des années 1980, des initiatives régionales en matière de planification ont permis de mener des expériences dans le domaine de la requalification urbaine. Pour passer à des mesures systématiques il devient cependant nécessaire d'élaborer un nouveau cadre réglementaire. De la même façon que dans les années 1980, c'est à partir des expériences menées au niveau local qu'une nouvelle série de loi est alors établie.

La loi L. 179 / 1992 propose une réglementation provisoire de l'*edilizia residenziale pubblica* (ERP) dans l'attente d'une « *nuova disciplina dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale* » (art.1). Cette loi encadre l'utilisation des fonds proposés par la *Cassa depositi e prestiti* pour les programmes de construction de logements publics mais aussi pour les interventions de *recupero* effectués dans le cadre de l'*edilizia sovvenzionata*. Ces financements directs comprennent notamment le déplacement et le relogement des habitants, les coûts de réalisation des *piani di recupero*, la transformation des parties communes des logements, la mise en place de *Programmi Integrati di intervento* (art.16) « *dans le but de requalifier le tissu urbanistique, bâti et environnemental* ».

Cette loi apparaît donc comme un nouvel instrument plurifonctionnel pouvant assurer le *recupero* par des financements publics et privés. Elle transforme profondément les interventions sur l'espace bâti existant. De surcroît, elle répond aux initiatives régionales des années 1980 en introduisant ou en spécifiant plusieurs éléments significatifs. La loi L. 179 / 1992 établit tout d'abord une distinction entre interventions de réhabilitation et programmes de requalification urbaine. Pour B.Tonoletti, la distinction signifie que « *la réhabilitation est une politique orientée vers la valorisation du patrimoine immobilier (avec une dimension*

---

<sup>65</sup> SALVIA (F.), TERESI (F.), 1998, *Diritto urbanistico*, Padoue, Cedam, p.110.

*économique prééminente), tandis que la requalification urbaine est une politique sociale plus ample de transformation qualitative du milieu urbain (plus fortement orientée dans un sens social) »<sup>66</sup>. La nécessité de coordonner les actions de transformation est confirmée par l'adoption des *programmi Integrati di intervento*, qui prévoient l'intégration d'une plus grande variété de fonds privés et publics, l'intégration de fonctions complémentaires à la fonction résidentielle et l'intégration des opérations d'urbanisation aux programmes de requalification.*

En 1993, la loi, L. 493 / 1993 prévoit un autre instrument exécutif : les *programmi di recupero urbano*, principalement dédiés au secteur de l'*edilizia residenziale pubblica* (ERP). Ils constituent « *un ensemble systématique d'œuvres visant à la réalisation, la manutention et la modernisation des urbanisations primaires, avec une attention particulière aux problèmes d'accessibilité des équipements et des services de réseau, et des urbanisations secondaires, à la construction complémentaire et à l'intégration des complexes urbanistiques existants, mais aussi à l'insertion d'éléments de mobiliers urbains, à la manutention ordinaire et extraordinaire, à la restauration et à la démolition conservatrice et à la restructuration des parties construites des bâtiments* » (Art.11).

Avec cette loi, on n'intervient plus de manière distincte sur le bâti et sur les équipements mais on tente au contraire de coordonner les actions sur un secteur donné de la ville. La loi prévoit en particulier l'amélioration des conditions de vie des catégories sociales moyennes (*lavoratori dipendenti*) ainsi que celle des populations les plus défavorisées (Art.11).

#### *L'émergence de la notion de développement équitable.*

Au milieu des années 1990, de nombreuses lois régionales commencent à intégrer la notion de développement équitable. En Toscane, par exemple la loi régionale la L.R. 5 / 1995 a pour objectif d'orienter les activités publiques et privées en faveur du développement durable de la région. Elle encadre les actions de transformations et prévoit que toute nouvelle urbanisation ne pourra être admise que s'il n'existe aucune alternative de réutilisation ou de réorganisation des aménagements et équipements existants (Art.5). À l'image de la SRU du 13 décembre 2000, elle prévoit en outre que toute intervention doit contribuer à la requalification des aménagements, prévenir toute dégradation environnementale, garantir un accès équitable aux ressources territoriales (Art.1 et 5 bis).

L'accès équitable aux services indépendamment des localisations résidentielles est un élément essentiel des mesures prises dans le domaine de la requalification à partir du début des années 1990. Certaines prévoient qu'une attention particulière sera accordée aux catégories sociales les moins favorisées, comme cela est par exemple prévu dans la loi L. 493 / 1993. Là où des situations avérées de dégradation ou de manque d'équipement sont repérées, on pourra appliquer des mesures qui permettront d'atteindre un niveau de logement et d'équipement identique à celui des zones comprises dans plans généraux. L'équité au sens italien n'est pas assimilable à la discrimination positive présente dans la législation anglo-saxonne. La requalification des espaces urbains n'est pas non plus déterminée à partir de publics ou d'espaces réputés prioritaires comme le font les politiques de la ville de type français. En théorie, tout acteur des transformations urbaines (opérateur public ou privé, coopérative) peut lancer un programme de requalification urbaine (Art.16 de la loi

---

<sup>66</sup> TONOLETTI (B.), *Italie*, Université de Pavie, Gridauih, 26 p.

L. 179 / 1992. Art. 11 de la loi L. 493 / 1993) dans une zone définie sur la base d'un intérêt commun entre l'opérateur et la commune.

Dans les années 1990, la transformation de la ville sur la ville acquiert ainsi une double dimension. À l'échelle des systèmes urbains, la requalification doit permettre d'améliorer la qualité de vie, de « réaménager l'organisation urbaine selon des configurations fonctionnelles de développement du système des entreprises et des activités économiques »<sup>67</sup>. À l'échelle plus fine des quartiers, il faut endiguer le processus de dégradation des logements par des investissements et une requalification massive. Dans les années 1970 et 1980, le nombre de logements dégradé était faible. Au cours des années 1990, le stock de logements dégradés augmente, les logements construits dans les années 1950 et 1960 entrant progressivement dans cette catégorie.

### 2.3. Les outils de la requalification urbaine.

A partir du milieu des années 1990, l'adoption d'une nouvelle série de mesures fait évoluer la situation avec la mise en place de programmes dédiés à des problèmes sociaux ou à des quartiers spécifiques. On assiste plus généralement à un renforcement de l'appareil réglementaire en faveur de la requalification urbaine. L'ensemble des réglementations adoptées depuis le début de la décennie est regroupé sous le terme PUC (*Programmi Urbani Complessi*). On pourrait décrire le PUC comme un ensemble de mesures dans lequel il est possible de piocher en fonction des problèmes et des objectifs. Les PUC marquent un tournant dans l'histoire de l'urbanisme italien en permettant une planification plus flexible ainsi que l'accès à de nouveaux fonds publics et privés, même si la lenteur de la procédure et le faible niveau de diffusion des instruments sont souvent soulignés par les observateurs<sup>68</sup>.

#### *Les Programmes Urbains Complexes (PUC).*

Les PUC « marquent le passage d'une politique de nature sectorielle, ayant pour objectif principal la satisfaction des besoins en logement, à une politique dédiée à l'amélioration d'ensemble des *condizioni di contesto* à travers une approche stratégique et partenariale. Il s'agit d'un changement dans la définition et la réalisation des politiques urbaines en faveur d'une approche bottom-up, tendant à faire émerger les intérêts des différents acteurs impliqués dans les processus de transformation du territoire et à valoriser les ressources spécifiques de chaque contexte territorial ».

Il existe cinq instruments composant les PUC (**Tableau n°2-1**). Les deux premiers sont issus du secteur de l'*edilizia residenziale pubblica*. Ce sont les *Programmi Integrati di Intervento* (loi L. 179 / 1992) et les *Programmi di recupero urbano* (loi L. 493 / 1993). Les trois autres sont les *Programmi di Riqualificazione Urbana* (D.M. du 21/12/1994), les *Contratti di Quartiere* (D.M. du 22/10/1977) et les *Programmi di Riqualificazione Urbana et*

---

<sup>67</sup> CNEL, 1996, *La politica abitativa in Italia*, Rome, Documenti CNEL, p.15.

<sup>68</sup> Par exemple FRANZ (G.), 2001, *Trasformazione, innovazione, riqualificazione urbana in Italia*, Milan, Franco Angeli et MONTEMURRO (F.), 2006, *Governare lo sviluppo economico del territorio*, Rimini, Maggioli Editore.

*di Sviluppo Sostenibile del Territorio* (D.M. du 8/10/1998). Ils se distinguent des mesures précédentes par leurs objectifs et par leurs modes de financements.

**LES INSTRUMENTS DES PROGRAMMI URBANI COMPLESSI (PUC).**

<b>Instrument</b>	<b>Texte législatif ou réglementaire</b>	<b>Définition et objectifs</b>
<i>Programmi integrati di intervento</i> PRIN / PII.	L. 179 / 92 (Art. 16)	Nouvelles interventions sur le logements publics.
<i>Programmi di recupero urbano</i> PreU.	L. 493 / 93	Réhabilitation de logements publics.
<i>Programmi di riqualificazione urbana</i> (PRU).	D.M. du 21/12/1994	Champ d'intervention plus vaste que celui des PreU qui met l'accent sur des aspects innovants : promotion de partenariats, évaluation urbanistique et économique, contenus stratégiques, cofinancement privé.
<i>Contratti di Quartiere</i> CdQ	D.M. du 22/10/1997 L. 21 / 2001 D.M. du 27/12/2001	Enrichissement de l'expérience des PUC à travers de nouveaux thèmes (participation, cohésion sociale). D'autres sont en revanche laissées de côté (intégration de ressources privées, fonctions stratégiques).
<i>Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio</i> PRUSST	D.M. du 8/10/1998	Interventions visant à la requalification des infrastructures, au développement du tissu économique, à la réhabilitation et à la requalification de l'environnement et des tissus urbains et sociaux.

**Tableau n°2-1**

*Les Programmes de requalification urbaine (PRU).*

Les PRU sont mis en place par un décret du Ministère des Travaux Publics (D.M. du 21/12/1994) qui spuligne « *l'importance attribuée à la requalification dans le contexte urbain des grandes villes et aires métropolitaines (...) et la nature complexe [des programmes de requalification] qui prévoient une multiplicité de typologies d'intervention et, par conséquence, une pluralité de canaux de financement, tant public que privé ; considérant l'importance et la spécificité des interventions de requalification dans le contexte urbain* » (Preamble D.M du 21/12/1994).

De ce fait, ce texte prévoit la redistribution des fonds non utilisés dans le cadre de la loi L. 179 / 1992 (dite loi fixant les *Norme per l'edilizia residenziale pubblica*) pour « *la formation et la réalisation de programmes de requalification urbaine* » (Art.1). Avec ce décret (complété par le D.M. du 30/10/1997), le Ministère des Travaux Publics attribue 148,7 millions d'Euros à la réalisation de ces programmes « *avec le concours obligatoires de ressources privées* » et en autorisant les acteurs publics à en financer une partie sur leurs fonds propres (Art.1, allegato 1).

Le décret précise que 70% des fonds sont destinés aux communes de plus de 300 000 habitants. Pour la première fois, les financements de la requalification sont donc dédiés spécifiquement aux grandes villes à travers un financement direct (Art.3, Allegato 1) sans avoir pour objectif premier une intervention sur le bâti résidentiel. Les PRU ont plutôt pour objectif global « *si propongono di avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificamente identificati* » (Art.2, Allegato 1). Ils doivent concerner des zones spécifiques sur la base de propositions concernant :

- une part significative d'opérations d'urbanisation primaires et secondaires.
- des interventions de construction non résidentielle qui contribuent à l'amélioration de la qualité de vie.
- des interventions de construction résidentielle qui amorcent des processus de requalification physique (Art.2, Allegato 1).

Ce décret insiste sur l'importance qu'il y a à élaborer un projet cohérent permettant d'intervenir sur l'ensemble des éléments d'une portion du territoire urbain. Il insiste également sur les effets d'entraînement que doivent avoir les interventions, en particulier celles qui concernent le bâti résidentiel (Art.2, Allegato 1) ou les aires industrielles abandonnées (Art.3, Allegato 1). La requalification devient ainsi un moyen d'assurer « *l'intégration fonctionnelle, environnementale et physique* » des parties dégradées des espaces urbains (*Ministero dei Lavori Pubblici*).

Le *recupero urbano* doit améliorer l'aspect physique des villes et multiplier les opportunités économiques et sociales à destination des habitants en favorisant les créations d'emplois. Il s'adresse également aux acteurs économiques privés qui, suite à la résorption de la dégradation pourraient être incités à investir dans les zones requalifiées.

Les fonds sont attribués par le Ministère suite à un appel d'offre national auquel répondent les communes. Ces dernières doivent proposer un projet montrant l'opportunité de l'opération de requalification et insistant sur les connexions fonctionnelles que pourra produire le programme (Art.4). Les communes recueillent les propositions des acteurs qui potentiellement intéressés (Art.6). Les propositions des acteurs privés pourront, indirectement et après acceptation, faire l'objet de variantes à l'instrument urbanistique principal (Art.7). Dans ce cas, les opérateurs privés s'engagent à financer une partie des interventions publiques. Avec ces mesures, qui complètent les précédentes, les acteurs privés acquièrent un rôle considérable dans la transformation des espaces urbains existants.

A la fin des années 1990, 77 programmes, dont 46 localisés dans les grandes villes, sont financés par le Ministère des Travaux Publics. À la somme initialement mobilisée par la loi L.

179 / 92, ont été ajoutés 154,9 millions d'Euros en 1996 par le Ministère du Trésor dans le cadre des « Mesures de rationalisation des finances publiques » concernant les PRU (loi de finance L. 662 / 96, Art.2).

*Les Contrats de quartier de première génération.*

La même loi prévoit que 100,3 millions d'Euros seront destinés à des « interventions expérimentales » en référence à des mesures prévues dans la loi L. 457 / 1978. 1% des financements de l'*edilizia sovvenzionata* et 3% des financements de l'*edilizia agevolata* sont ainsi réorientés « *all'anagrafe degli assegnatori di abitazione di edilizia residenziale comunque fruente di contributi dello Stato e ad iniziative di ricerca, studi e sperimentazione nel settore dell'edilizia residenziale* » (Art.2 de la loi L. 457 / 1978).

De son côté, la délibération CIPE du 10/01/1995 prévoit « *des réserves de financement pour des initiatives de recherches, études et expérimentations dans le secteur de l'edilizia residenziale* ». À cette somme s'ajoutent 50,2 millions d'Euros « *per la realizzazione di interventi da destinare alla soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali quali nuclei di nuova formazione, nuclei familiari con portatori di handicap, nuclei familiari soggetti a sfratto esecutivo o già eseguito, nuclei familiari coabitanti, in particolare nelle aree ad alta tensione abitativa* » (loi L. 662 / 1996). Le total de ces financements est destiné à la mise en place de Contrats de Quartiers, « *interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata da realizzare nell'ambito di programmi di recupero urbano* » (D.M. du 22/10/1997).

Pour la première fois, des financements sont prévus pour résoudre des problèmes sociaux spécifiques et apporter une réponse aux difficultés des populations résidant dans des logements sociaux (Art.5) ou des quartiers particulièrement dégradés (Art.2.1). Les communes sélectionnent des quartiers caractérisés par une dégradation diffuse des constructions et des aménagements et une carence de services dans un contexte de faible cohésion sociale et problèmes en matière d'habitat. Une fois ces secteurs définis, elles peuvent soumettre un projet de *recupero* à la Région qui devra ensuite être validé par le *Comitato per l'Edilizia Residenziale* présidé par le Ministre des Travaux Publics (Art.2.2).

La spécificité des *Contratti di Quartiere* est de prévoir un *recupero* couplé à des mesures d'intervention sociale. Pour ce faire, les habitants sont invités à participer à l'élaboration des projets. On entend travailler avec eux sur la réhabilitation des logements, sur la mise en place de services adaptés et sur les moyens d'améliorer la qualité de vie (Art.3). Le décret prévoit également que des accords pourront être passés avec des administrations et des associations pour favoriser la formation professionnelle des jeunes, lutter contre l'échec scolaire prévoir une aide en faveur des personnes âgées, mettre en place des structures d'accueil (Art.4). Il est également prévu dans le cadre des *Piano di recupero* établis pour la réalisation des contrats de quartier que des financements privés puissent compléter les financements publics nationaux (État, Régions, communes) et communautaires (programmes européens) pour les travaux d'équipements et de construction de logements (Art.3).

En 1998, 46 accords territoriaux ont été passés pour la mise en place des Contrats de quartier avec un financement de la part de l'Etat qui s'élève finalement à 475 millions d'Euros. Cependant, fin 2004, les travaux ne sont arrivés à terme dans aucun de ces contrats : « *les temps de réalisation des investissements sont trop longs et les instruments urbanistiques*

*se révèlent peu flexibles et produisent des lenteurs bureaucratiques. L'apport de ressources privés s'est révélé, de surcroît, modeste par rapport aux objectifs »<sup>69</sup>.*

#### *Les Contrats de quartier de seconde génération.*

Afin de remédier aux critiques formulées à l'égard des premiers contrats de quartier (CdQ I), une nouvelle loi (loi L. 21 / 2001) et un nouveau décret ministériel (D.M. du 27/12/2001) prévoient le financement des contrats de seconde génération.

Cette dernière a pour objectif « *l'augmentation, avec la participation d'investissement privé, des dotations en équipement des quartiers dégradés de communes et villes de plus faible niveau d'habitat et d'emploi* » et elle prévoit en parallèle « *des mesures et des interventions pour augmenter l'emploi, pour favoriser l'intégration sociale et l'adaptation de l'offre de logements* » (Art.4 de la loi L. 21 / 2001).

Le décret reprend certains aspects du D.M. du 22/10/1997 en mettant en pratique la loi L. 21 / 2001. Il précise notamment le rôle de la « *communauté locale* » et rappelle la nécessité de mobiliser les habitants pour définir les projets et élaborer des solutions contre le déclin dans les quartiers (Art.3 du D.M. du 27/12/2001). Il insiste sur la nécessité de développer la diversité sociale qui « *favorise(nt) l'insertion, à l'intérieur d'ensemble de logements publics, de différentes catégories sociales* » et sur l'importance de mobiliser des ressources privées afin d'augmenter les dotations financières et (Art.3, D.M. du 27/12/2001). En outre, le décret prévoit que s'ajoute aux contributions publiques une participation du Ministère de l'environnement afin d'équiper les logements de panneaux solaires (Art.2, D.M. du 27/12/2001). Le décret concrétise ainsi une démarche de développement durable dans la requalification des quartiers dégradés.

Pour la deuxième génération des contrats de quartier, le total des financements publics est de 1,35 milliards d'Euros répartis directement entre les régions. Celles-ci sont donc désormais dotées directement des ressources à redistribuer aux communes sur la base d'une sélection des projets. ceux-ci sont choisis par une commission composée de représentants de la région et de l'État (Art.4, D.M. du 27/12/2001). En plus des financements nationaux (65% du total) et régionaux (35%), les communes sont invitées à contribuer sur leurs fonds propres.

Les contrats de quartier sont, parmi les éléments de PUC, ceux qui ont le plus d'analogie avec les programmes communautaires de type *Urban* ou les Contrats de Ville français. On peut également souligner que la rédaction des programmes de Contrats de Quartier fait appel à certains principes et éléments méthodologiques de l'Agenda 21.

---

<sup>69</sup> MONTEMURRO (F.), 2006, *Governare lo sviluppo economico del territorio*, Rimini, Maggioli Editore.

**EXEMPLE DE DEUX CONTRATI DI QUARTIERE EN TOSCANE.**

<p><b>Comune di Siena.</b> Località Quartiere San Miniato.</p>	<p><b>Comune di Pisa.</b> Località Porta Fiorentina, area ex Leopolda.</p>
<p><b>Soggetti coinvolti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· ATER di Siena</li> <li>· Poste italiane SPA</li> <li>· Dipartimento di Processi e metodi della produzione edilizia, Università di Firenze</li> <li>· Scuola edile dell'Associazione industriali di Firenze</li> <li>· Monte dei Paschi di Siena</li> <li>· Arciconfraternita della Misericordia di Siena</li> <li>· ABI Coop</li> <li>· CRAL ospedalieri</li> <li>· Cooperativa Orsa Maggiore</li> <li>· Coop Centro Italia</li> <li>· Privati</li> </ul>	<p><b>Soggetti coinvolti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Regione Toscana</li> <li>· Ente regionale per il diritto allo studio universitario</li> </ul>
<p><b>Programma</b></p> <p><b>Residenza</b> Nuova costruzione di 59 alloggi di edilizia pubblica (24 alloggi parcheggio e 35 per anziani o disabili); manutenzione e ristrutturazione di 141 alloggi di edilizia pubblica</p> <p><b>Servizi</b> Realizzazione di locali destinati a servizi sociali, laboratorio di quartiere, centro civico (uffici decentrati, biblioteca, ludoteca e mercatino coperto), impianti sportivi</p> <p><b>Urbanizzazioni</b> Realizzazione di una piazza pubblica e di 200 posti auto coperti; adeguamento reti fognaria, idrica e telefonica, potenziamento viabilità carrabile e pedonale; illuminazione pubblica; verde elementare e attrezzato, orti sociali</p> <p><b>Interventi socio-occupazionali</b> Attività di assistenza agli anziani, alloggi in affitto per anziani e disabili, formazione professionale nei settori socio-assistenziale ed edile, ufficio comunicazioni, Laboratorio di quartiere, attività commerciali</p> <p><b>Finanziamento Ministero dei Lavori pubblici</b> 14.523 milioni di lire: nuova costruzione edilizia residenziale pubblica, sperimentazione</p> <p><b>Altri finanziamenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Comune di Siena 5.998 milioni di lire: urbanizzazioni</li> <li>· ATER di Siena 3.500 milioni di lire: recupero edilizio</li> <li>· Privati 19.408 milioni di lire: recupero edilizio, nuovi spazi commerciali, parcheggi pertinenziali</li> </ul> <p><b>Finanziamenti totali</b> 43.429 milioni di lire</p>	<p><b>Programma</b></p> <p><b>Residenza</b> Nuova costruzione di una residenza collettiva per studenti</p> <p><b>Servizi</b> Realizzazione di un centro polifunzionale, rilocalizzazione della chiesa.</p> <p><b>Urbanizzazioni</b> Realizzazione di un'area pedonale e di parcheggi interrati; restauro della ex stazione e riconfigurazione dell'area adiacente.</p> <p><b>Interventi socio-occupazionali</b> Impiego di personale nei settori turistico, ricreativo, culturale, dell'assistenza sociale e nella gestione della residenza collettiva.</p> <p><b>Finanziamento Ministero dei Lavori pubblici</b> 3.500 milioni di lire: edilizia residenziale pubblica (residenza collettiva), sperimentazione.</p> <p><b>Altri finanziamenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune di Pisa 3.550 milioni di lire: centro polifunzionale</li> <li>- Regione Toscana 2.500 milioni di lire: centro polifunzionale</li> </ul> <p><b>Finanziamenti totali</b> 9.550 milioni di lire</p>

**Tableau n°2-2**

### *Les Programmes de requalification urbaine et de développement durable du territoire.*

En 1998, un nouveau programme complète la gamme d'instrument que proposent les PUC. Avec les *Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio* (PRUSST, D.M. du 8/10/1998), le Ministère des Travaux Publics crée un instrument permettant la connexion de l'ensemble des actions expérimentées jusque-là dans le cadre de la requalification urbaine. Ces PRUSST constituent « *une sorte de synthèse des outils qui les ont précédés* »<sup>70</sup>. L'objectif est de réaliser « *all'interno di quadri programmatici organici, interventi orientati all'ampliamento e alla riqualificazione delle infrastrutture, all'ampliamento e alla riqualificazione del tessuto economico-produttivo-occupazionale, al recupero e alla riqualificazione dell'ambiente, dei tessuti urbani e sociali degli ambiti territoriali interessati* ». Pour ce faire, ils comportent deux volets d'actions :

- *la realizzazione, l'adeguamento e il completamento di attrezzature sia a rete che puntuali, di livello territoriale e urbano, in grado di promuovere e di orientare occasioni di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale e garantendo l'aumento di benessere della collettività.*
- *la realizzazione di un sistema integrato di attività finalizzate all'ampliamento e alla realizzazione di insediamenti industriali, commerciali e artigianali, alla promozione turistico-ricettiva e alla riqualificazione di zone urbane centrali e periferiche interessate da fenomeni di degrado.*

Il s'agit d'un outil de réorganisation du territoire, d'optimisation des ressources et des équipements qui ne se limite pas aux zones urbaines mais à l'ensemble des espaces nationaux. Les PRUSST opèrent une distinction entre les systèmes métropolitains, caractérisés par un déficit en infrastructures (grands bassins de mobilité, nœuds de systèmes de transport), les districts qui nécessitent une meilleure structuration, les espaces d'interstices et, plus largement, les systèmes d'équipements territoriaux et urbains. Pour financer des programmes de cette envergure, l'Etat mise une nouvelle fois sur la contribution du secteur privé en obligeant chaque PRUSST à être financé pour un tiers par des acteurs privés. L'État puise également dans les réserves financières des ministères concernés par les opérations. Il prévoit la contribution de l'ensemble des collectivités locales et l'utilisation de fonds européens pour la période 2000-2006. En 2000, 48 programmes ont été sélectionnés au titre des PRUSST.

## **2.4 Les données mobilisables : de fortes disparités entre la France et l'Italie.**

Pour mesurer l'impact des politiques italiennes de requalification sur les divisions sociales et vérifier leurs effets en matière de mixité, plusieurs problèmes se posent. Les premiers sont liés à l'interprétation des intentions énoncées dans les réglementations récentes, et en particulier les CdQ. Les seconds ont à voir avec les données mobilisables.

---

<sup>70</sup> NOVARINA (G.), PUCCI (P.), 2005, « Renouveau en France / Requalification en Italie ». *Les Annales de la recherche urbaine*, n.97, pp.83-91.

### *Entre la France et l'Italie : des différences doctrinales.*

En Italie, la notion de mixité est fortement liée à celle d'équité. Il ne s'agit pas d'atteindre la mixité par des déplacements de population via une intervention lourde sur le logement. La faible part de l'habitat social dans les villes italiennes empêche de toute façon une action identique à celle de la rénovation urbaine de type Borloo.

L'État ne peut pas non plus modifier l'évolution du statut des logements pour favoriser la mixité car, dans le passé, le secteur privé a résisté plusieurs fois aux tentatives publiques de régulation. Le renouvellement urbain italien propose plutôt que les différentes portions de la ville reçoivent un traitement permettant de leur faire acquérir un niveau d'équipement satisfaisant et attractif. Seuls les contrats de quartier ont pour ambition de mener une action de proximité sur des populations et des secteurs identifiés au préalable. À ce titre, ils se rapprochent de la politique de la ville à la française ainsi que des opérations de transformations des quartiers d'habitat social.

### *L'épineuse question des données mobilisables.*

Outre les différences idéologiques qui sous-tendent les systèmes français et italien, les difficultés de comparaison sont rendues délicates du fait des différences en matière de données mobilisables. De nombreux chercheurs ou urbanistes soulignent la carence du système d'information statistique italien : « *les données ISTAT, par exemple, bien qu'elles soient essentielles pour l'évaluation des phénomènes démographiques et économiques, sont plus que lacunaires et surtout elles sont disponibles avec un retard considérable. Les déficiences relative à l'information cartographique sont encore plus graves, elles sont surtout liées à l'inadéquation entre les cartographies cadastrales et les cartographies topographiques (élaborées à partir des instruments urbanistiques), de l'absence de cartographies de base à certaines échelles, du manque de cartes thématiques unitaires, etc.* »<sup>71</sup>.

La situation tend à s'améliorer, notamment avec la création d'observatoires dans quelques grandes communes italiennes et la mise en place de structures spécialisées dans les SIG dans les régions ou au service direct des communes. Mais deux problèmes majeurs demeurent : le premier est celui de l'accès aux données. Si l'accès aux données ISTAT à l'échelle communale est aujourd'hui permis sans trop de difficultés, l'accès aux autres sources d'informations est soumis à un contrôle politique strict ou il est tout simplement interdit.

Le second problème est lié à la compatibilité de ces données. Les données statistiques sur la composition sociale de la population par exemple ne permettent pas de comparaison diachronique entre 1971 et 2001, quand bien même, il serait possible de faire une comparaison de ces données à échelle fine.

### *Le recensement de 2001.*

En Italie, l'ISTAT réalise un *Recensement de la population et des logements* tous les dix ans. Pour la population, on peut classer les informations disponibles en deux catégories : données démographiques et données sociales. Pour le logement, on trouve des informations sur la date de construction et des précisions sur le type et le niveau d'équipement.

Le dernier recensement a été effectué en 2001 mais ses résultats ont été publiés tardivement et à des dates différentes selon les communes (2005 pour Florence). Les

---

<sup>71</sup> SALVIA (F.), TERESI (F.), 1998, *Diritto urbanistico*, Padoue, Cedam, p.35.

comparaisons entre agglomérations sont de ce fait difficiles à mener. De plus, le recensement de 2001 pose un problème de fiabilité. Selon la procédure officielle, les informations recueillies par les équipes municipales (*Ufficio comunale di Statistica*) transitent par la Région puis par l'ISTAT à Rome. Elles font ensuite le chemin inverse. Dans certaines communes italiennes, ces données auraient subies des modifications au fil de leur transit, rendant nécessaire une vérification supplémentaire. Ces contrôles imprévus expliquent les retards de publication, en particulier pour Florence.

En outre, la définition de certaines catégories de population, démographique ou sociale, varie d'un recensement à l'autre. Pour mener à bien une étude détaillée des divisions socio-spatiales sur la base des catégories socio-professionnelles, une difficulté majeure est apparue à l'exploitation des données 2001 : les catégories socio-professionnelles ne sont pas identiques à celles du recensement précédent (**Tableau n°2-3**). Sans avertissement préalable, l'ISTAT a simplifié la catégorisation socio-professionnelle des populations actives en quatre rubriques : travailleurs dépendants, patrons, artisans, travailleurs indépendants.

**LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES À L'ÉCHELLE DES SECTIONS DE RECENSEMENT ENTRE 1971 ET 2001.**

Source : Sabrina Jean-Jacqueline (2007)

1971	1981	1991	2001
Apprendista	-	-	-
Coadiuvante	Coadiuvanti	Coadiuvanti	Coadiuvanti
-	-	Dirig. Direttivi quadri	-
Dirigente	Dirigenti e impiegati		Dipendenti o in altra posizione subordinata
Impiegato		Impiegati	
Operaio	-	-	
Imprenditore	Imprenditori e liberi professionisti	Imprenditori e liberi professionisti	Imprenditori e liberi professionisti
Libero professionista			
Lavorante a domicilio	-	-	-
Lavoratori in proprio	Lavoratori in proprio	Lavoratori in proprio	Lavoratori in proprio
-	Lavoratori dipendenti	Lavoratori dipendenti	-
Inconnu	-	-	-

**Tableau n° 2-3**

En troisième lieu, les sections de recensement, échelle la plus fine à laquelle les données ISTAT sont disponibles, ne sont pas identiques entre 2001 et 1991 et 1981. De ce fait, il est pratiquement impossible de savoir comment a évolué la composition sociale de la population à l'échelle des îlots, échelle la plus pertinente lorsqu'il s'agit de mesurer les conséquences du *recupero urbano*.

Pour les données concernant le logement, un problème identique se pose du fait de la modification du tracé des îlots entre 1991 et 2001. Les organismes chargés de la gestion des logements publics disposent toutefois d'information sur les logements et sur leurs occupants

dans les quartiers d'habitat social. Deux des trois quartiers florentins sélectionnés pour cette étude concentrant une part importante de logements sociaux, nous avons tenté d'obtenir des données auprès de ces organismes. Malgré nos démarches, nous n'avons récolté qu'un nombre réduit d'informations sur la composition sociale des résidents dans les groupes d'immeubles concernés.

#### *Les données concernant les marchés fonciers et immobiliers.*

Comme en France avec les sociétés PERVAL et BIEN (voir 3<sup>ème</sup> partie), des études sont réalisées régulièrement par NOMISMA, Société d'études économiques, pour mesurer l'évolution du marché du logement, plus spécifiquement à l'échelle des grandes villes italiennes. NOMISMA est par exemple capable de mesurer l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier. Ces données sont aisément à l'échelle des grandes zones urbaines (centre, périphérie, ville) mais nos démarches pour obtenir des exploitations à des échelles inférieures ont échoué.

## **2.5 Florence : institutions locales et aménagement de l'espace.**

### *Transformations sociales et urbaines dans l'Italie de l'après seconde guerre mondiale.*

Entre 1850 et 1950, la plupart des villes italiennes sont caractérisées par une augmentation limitée de leurs populations comparativement aux villes des autres pays européens. Jusqu'aux lendemains de la seconde guerre mondiale les villes du centre et du sud, connaissent une croissance démographique contenue et elles conservent une organisation sociale basée sur des rapports d'interdépendance entre ville et campagne. Les grandes villes du Nord constituent une exception dans ce panorama car elles connaissent un intense processus d'industrialisation dès les débuts du XX<sup>ème</sup> siècle, notamment dans le triangle Milan-Turin-Gênes.

À partir des années 1950, un double processus fait évoluer cette situation. L'État italien mise d'une part sur l'industrie pour faire évoluer l'économie nationale, combler son retard sur les autres états européens et assurer la reconstruction. Une vague de modernisation déferle par ailleurs sur le pays, les aspirations des populations évoluant et les modes de vie changeant rapidement. Comme ailleurs en Europe les grandes villes sont celles qui attirent les plus de nouveaux habitants.

La croissance rapide de la population urbaine à partir des années 1950 est ainsi d'autant plus marquante qu'elle avait été modeste jusque-là. Mais la transformation dans la composition sociale des villes paraît être un bouleversement encore plus important. Les populations qui arrivent en masse jouent un rôle dans la dynamisation des économies locales et dans la transformation des espaces urbains par les besoins qu'elles expriment en terme de logement, d'équipement et de services. Les groupes socio-culturels qui dominaient jusque-là l'organisation urbaine et qui en constituaient la classe dirigeante voient donc leur influence se restreindre.

### *L'émergence de Florence comme pôle métropolitain.*

A l'échelle nationale, le développement économique de l'après-guerre permet la mise en relation de territoires qui, selon G.Campos-Venuti et F.Oliva<sup>72</sup>, seraient demeurés autarciques. En Toscane, le développement industriel lié à l'industrie légère produit un développement urbain polycentrique. Dans cette région, on assiste à une urbanisation par étape, depuis les collines vers les centres mineurs puis des centres mineurs vers les grandes villes. Ce type d'urbanisation contribue à soutenir un réseau de bourgs et de centres aux dimensions variées. La croissance soutenue des noyaux les plus importants et leur développement concentrique entraînent la formation d'ensembles polarisés avec de grands centres (Florence et Prato) et quelques centres moyens (Sesto-Fiorentino, Scandicci).

Dès les années 1970, la croissance urbaine italienne se réduit et connaît même un renversement de tendance dans certains cas<sup>73</sup>, en particulier pour la période 1975-1980. Les plus grandes villes de l'Italie du nord et du centre entrent alors dans une phase de déclin démographique<sup>74</sup>.

Une inversion des tendances démographiques a également lieu à partir de cette époque en Toscane. On parle d'une période de diffusion<sup>75</sup> ou d'implosion des campagnes urbanisées<sup>76</sup>, ce qui permet de consolider le système des relations socio-économiques à l'intérieur de la grande aire urbaine régionale. À l'échelle métropolitaine, la population continue d'augmenter, à un rythme réduit par rapport aux périodes précédentes (+4,6%), mais elle s'installe sur un territoire de plus en plus vaste. Pour la première fois depuis la fin de la seconde guerre mondiale, les communes les plus éloignées des pôles florentins et pratois enregistrent une croissance démographique positive alors que la population décline dans le pôle urbain principal de Florence (-2%) et dans le pôle secondaire de Pistoia (-1%).

Une période de croissance démographique s'affirme à partir des années 1970 dans toutes les communes de l'aire urbaine florentine à part la commune centrale, la plus densément peuplée. Elle se confirme dans les années suivantes, particulièrement dans les communes de la deuxième ceinture, qui maintiennent des taux de croissance significatifs dans les années 1980 et 1990.

Aujourd'hui, l'écart entre les villes et la campagne, du point de vue des tendances démographiques, tend à se réduire. Pour M.Costa<sup>77</sup>, « *les augmentations majeures de*

---

<sup>72</sup> CAMPOS VENUTI (G.), OLIVA (F.), 1993, *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1945-1992*, Editori Laterza, Roma-Bari.

<sup>73</sup> MAUTONE (M.), SBORDONE (L.), 1990, « Le trasformazioni del sistema urbano italiano », in CONZEN (M.P.), *L'evoluzione dei sistemi urbani nel mondo*, Franco Angeli, Milan.

<sup>74</sup> CELANT (A.), DEMATTEIS (G.), FUBINI (A.), SCARAMELLINI (G.), 1999, « Caratteri generali e dinamica recente del fenomeno urbano in Italia », in DEMATTEIS (G.), 1999, *Il fenomeno urbano in Italia : interpretazioni, prospettive, politiche*, Franco Angeli, Milan ; BECCHI (A.), INDOVINA (F.), 1999, *Caratteri delle recenti trasformazioni urbane. Osservatorio città*, FrancoAngeli, Milano.

<sup>75</sup> COSTA (M.), 1998, « Nuova città e nuova campagna in Toscana : aspetti demografici », in CELANT (A.), 1998, *Nuova città, nuova campagna*, Pàtron Editore, Bologna.

<sup>76</sup> SFORZI (F.), 1992, « L'area metropolitana di Firenze », in COSTA (P.), TONIOLO (M.), 1992, *Città metropolitane e sviluppo regionale*, Franco Angeli, Milano.

<sup>77</sup> COSTA (M.), 1998, « Nuova città e nuova campagna in Toscana : aspetti demografici », in CELANT (A.), 1998, *Nuova città, nuova campagna*, Pàtron Editore, Bologna.

*population se sont propagées (...) des villes principales (...) à des aires toujours moins centrales (les communes de la première ceinture dans les années 1950, certains noyaux industriels et des villes mineures dans les années 1960 et autour de celles-ci plus récemment) ». Le résultat de ce processus est la formation d'un espace bâti continu : « dans un rayon de trente kilomètres, on trouve, outre le centre principal, une ville de plus de 150 000 habitants, une d'un peu moins de 100 000, deux d'environ 50 000, quatre ou cinq de l'ordre de 20 000 »<sup>78</sup>.*

Dans les années 1990, on peut donc définir, du point de vue démographique, une conurbation qui s'étend jusqu'à Pise à l'ouest. Au sein de cette ensemble, on trouve les plus fortes densités à Florence et dans les communes situées autour de la capitale toscane, avec des valeurs supérieures 500 hab/km<sup>2</sup>. La formation et l'organisation de cet ensemble a été impulsée par le développement d'infrastructures qui permettent de faciliter les déplacements et par des mutations économiques qui stimulent la transformation sociale.

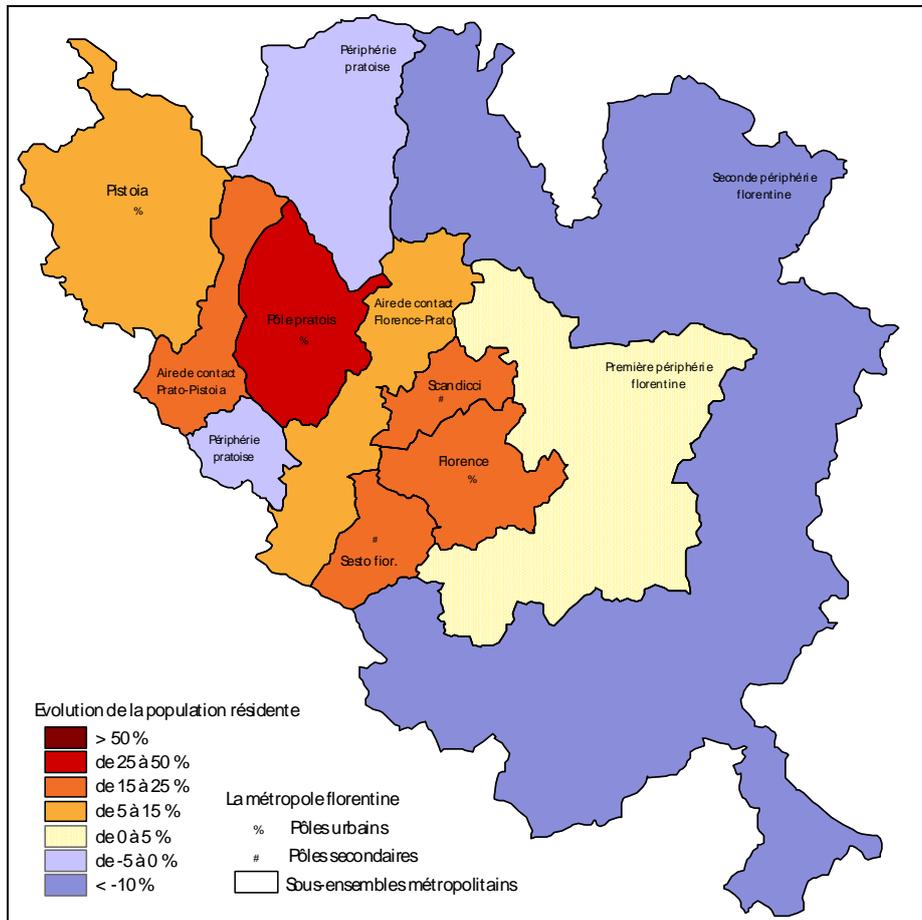
Le déclin démographique du début des années 1970 est pour sa part lié à des mécanismes structurels : la saturation des espaces constructibles et le départ des grandes unités de production industrielle. À l'échelle de la commune de Florence, le déclin démographique s'accélère à partir des années 1970 et il est particulièrement important entre le début des années 1980 et le milieu des années 1990. Cette période est également caractérisée une émigration très forte qui débute également au début des années 1970.

Les années 1990 sont caractérisées par deux phénomènes significatifs. À l'échelle de la région urbaine, on enregistre pour la première fois un déclin démographique, atténué dans les communes rurales éloignées des pôles urbains. De nouveaux comportements dans le choix résidentiel entraînent une transformation des relations entre les différentes communes de la région urbaine. Mais le phénomène de densification des campagnes a aussi un impact sur les modes de vie en milieu urbain, comme nous le verrons par la suite. À l'échelle communale, on enregistre pour la première fois depuis les années 1970 une reprise de l'immigration. Dans la première moitié des années 1990, le nombre moyen d'immigrés est presque égal à celui de la deuxième moitié des années 1970. Ce phénomène ne suffit cependant pas à endiguer le déclin démographique du pôle florentin.

---

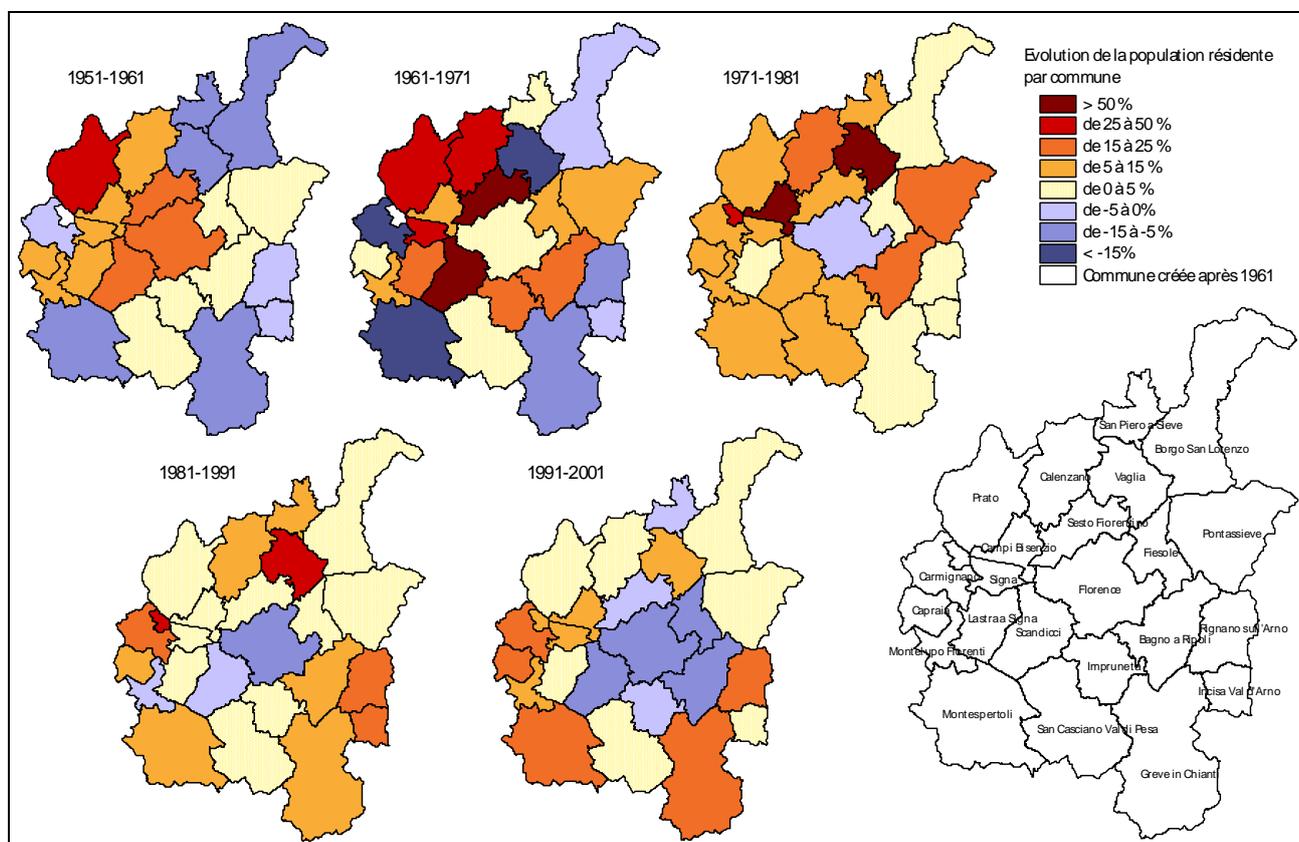
<sup>78</sup> SEMBOLONI (F.), 1986, « L'area metropolitana in cifre », in BARDAZZI (S.), 1986, *L'area metropolitana Firenze Prato Pistoia : dossier*, Università di Firenze, Florence, pp.19-33.

**ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DANS LA RÉGION  
MÉTROPOLITAINE FLORENTINE ENTRE 1951 ET 1961**



**Carte n° 2-1**

**ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE FLORENTINE ENTRE 1951 ET 2001 PAR PÉRIODES INTERCENSITAIRES.**



**Carte n° 2-2**

*Florence : une métropole économique ?*

Au début des années 1970, J.B.Charrier et A.M.Séronde se demandent s'il existe une métropole florentine : « Certes, elle en a presque tous les attributs : des commerces d'un niveau supérieur, une gamme étendue de professions rares, une université, des maisons d'éditions, une presse régionale. Mais il lui manque tout de même un certain nombre de services et il est difficile de la qualifier de métropole, dans le cadre italien et européen (...). Elle n'est pas un centre de décision économique sur le plan national : elle contrôle très peu d'entreprises industrielles toscanes [par contre, elle joue un rôle de premier plan dans la commercialisation des produits agricoles et des produits de l'artisanat florentin]. Ses attributs de centre de conception sont incomplets : les maisons d'édition n'ont pas l'importance de celles de Milan ou de Turin ; ses maisons de couture rivalisent assez difficilement avec celles de Rome, Turin, Milan ; son université sauf pour certaines sections (l'Architecture et les Beaux-Arts) n'est pas plus célèbre que celle de Pise ; la recherche scientifique y a implanté peu de laboratoires ; elle est dépourvue d'un aéroport international »<sup>79</sup>. Les auteurs précisent cependant que dans le cadre de la refonte régionale en

<sup>79</sup> CHARRIER (J.B.), SERONDE (A.M.), 1970, « Le réseau urbain », in *Tradition et changement en Toscane*, Cahiers de la fondation nationale des sciences politiques, n.176, Colin, Paris, pp.185-221.

Italie « *Florence a toutes les bases souhaitables pour devenir une métropole d'équilibre, dont le pays aurait besoin pour consolider le centre de la péninsule* ». C'est dans ce contexte que le débat florentin sur l'organisation du territoire urbanisé progresse et s'insère dans les réflexions nationales sur les modalités de rééquilibrage de la péninsule. Plus tard, le débat évolue avec la recherche des potentiels offerts par l'aire urbaine dans le cadre de l'économie nationale et internationale.

Dans la zone Florence-Prato-Pistoia s'affirme en effet le système des districts industriels, avec une interrelation entre implantations résidentielles et industrielles. C'est le modèle économique-spatial le plus récent des aires à économie diffuse, au contraire des modèles métropolitains monocentriques caractérisés par le développement simultané de la grande industrie et de la grande ville. Cette organisation favorise la spécialisation<sup>80</sup>. Florence est en forte interrelation avec les autres pôles urbains et les territoires d'interstice. Dans ce système, il n'y a pas de domination d'un centre principal sur des centres secondaires. Il y a au contraire un réseau d'interdépendance lié à la spécialisation fonctionnelle des différents centres qui se combine cependant avec le maintien des identités socio-culturelles et territoriales locales. Les trois aires qui composent la conurbation florentine maintiennent ainsi des caractéristiques socio-économiques et fonctionnelles qui demeurent spécifiques (Carte n° 2-4.).

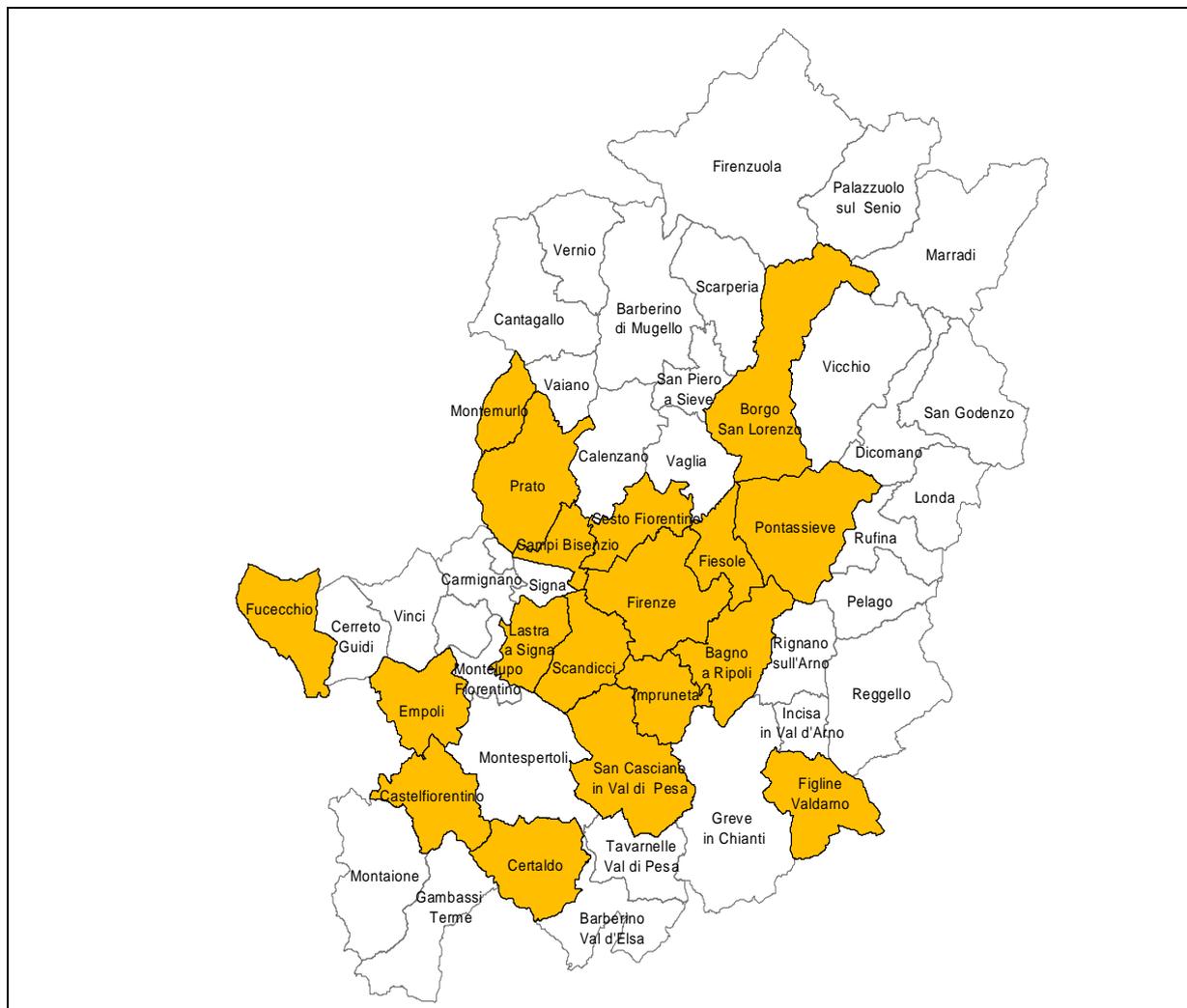
Pistoia présente un développement endogène, lié à l'évolution du secteur agricole. La ville présente une croissance capillaire et désordonnée, en opposition avec celle plus concentrée des deux autres zones. Florence a connu une croissance concentrée liée au poids de l'administration et du tourisme. Prato a également connu une croissance concentrée liée au rôle de l'économie industrielle. C'est là que s'est exercé la plus forte concentration ; on y trouve une forte homogénéité socio-culturelle et économique ainsi qu'un rôle prépondérant de l'industrie textile.

Florence est son aire métropolitaine forment donc une entité complexe du point de vue fonctionnelle et sociale. À l'échelle de la commune, on peut de même souligner une partition fonctionnelle de l'espace. La pluralité fonctionnelle, tant à l'échelle de l'aire qu'à celle de la commune, constitue une situation singulière comparativement autres villes italiennes. On l'a vu à propos de l'aire métropolitaine, cela est lié à un processus d'agrégation et de développement selon des mécanismes socio-culturels tout à fait originaux.

---

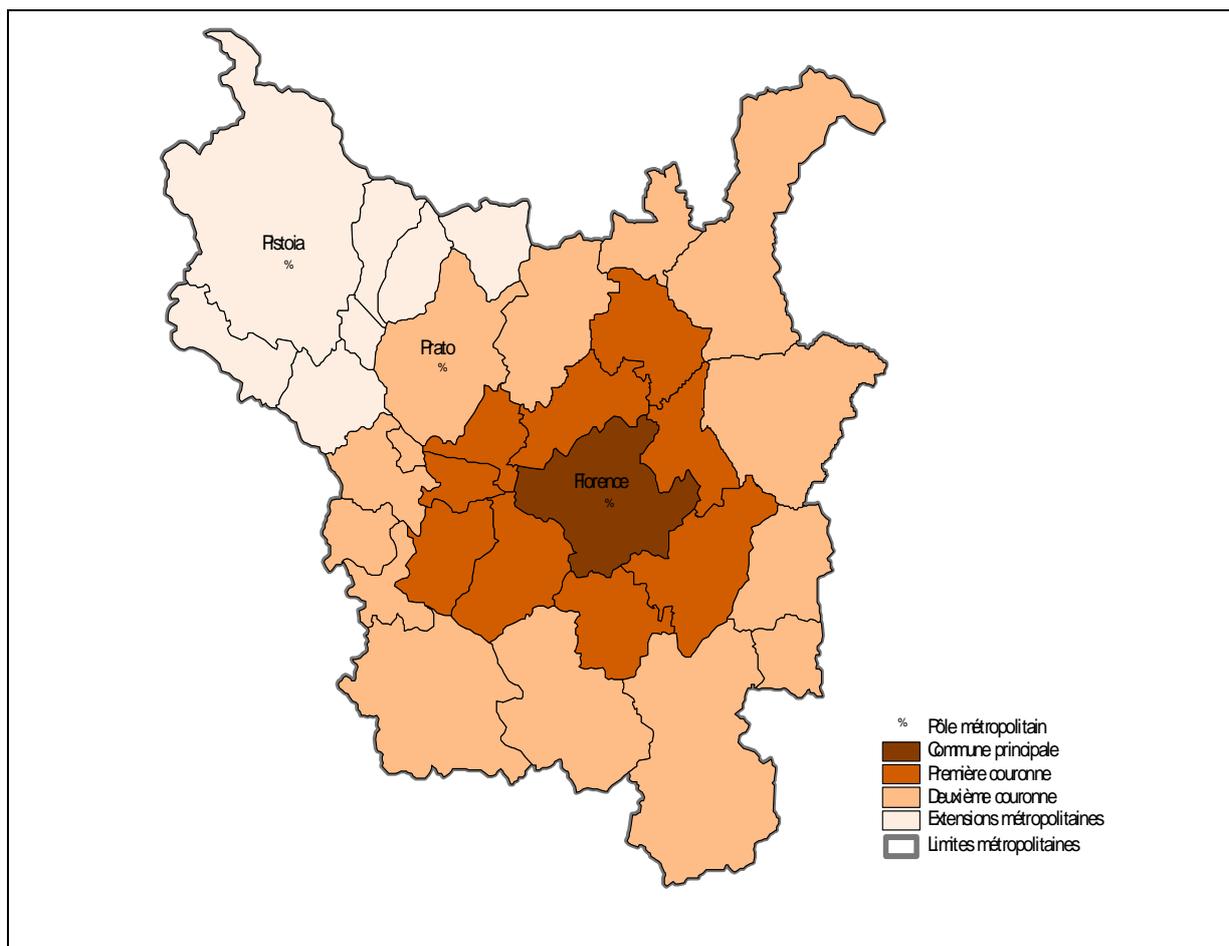
<sup>80</sup> BAGNASCO (A.), 1977, *Tre Italie. La problematica territoriale dello sviluppo italiano*, Il Mulino, Bologne. BAGNASCO (A.), TRIGILIA (C.), 1988, *La construction sociale du marché. Le défi de la troisième Italie*, ENS, Paris. CHARRIER (J.B.), 1990, « Caractères originaux de la "Troisième Italie" », *Historiens et géographes*, n° 339, pp. 239-251.

**LES COMMUNES DE PLUS DE 15 000 HABITANTS DANS LA PROVINCE DE FLORENCE (1991).**



**Carte n° 2-3**

## LA CONURBATION FLORENCE-PRATO-PISTOÏA.



**Carte n° 2-4**

*Un processus laborieux de formation de la métropole politique.*

Dès les années 1980, il apparaît que la métropole florentine nécessite une définition politique et administrative afin de s'imposer dans le système concurrentiel de l'économie capitaliste<sup>81</sup>. Ce processus, combiné aux mécanismes de la déconcentration industrielle et tertiaire, entraîne une spécialisation croissante de la capitale toscane.

Dès les années de la reconstruction, le rôle de Florence au niveau régional constitue un élément de débat. Dans le Plan Régulateur général de 1951, on envisage l'ouverture de la ville vers la plaine située à l'ouest. En 1951, le premier plan intercommunal est formulé, dans le cadre de la loi L. 1050 / 1942. Il échoue à cause de l'opposition politique entre Florence et les autres communes. À la fin des années 1950, un groupe d'urbanistes se crée autour de l'assesseur (Maire-adjoint) à l'urbanisme E. Detti (centre-gauche). Composé d'une trentaine

---

<sup>81</sup> ERCOLE (E.), 1995, « Il fenomeno metropolitano in Italia : dinamiche, attori e forme di governo. Alcune riflessioni a partire della vicenda della legge 142/1990 e 436/1993. », in *Sociologia urbana e rurale*, n.47, pp. 45-67.

de jeunes professionnels qui forment, selon R. Viviani, une « élite » qui constituera ensuite la classe dirigeante au niveau régional<sup>82</sup>.

Le plan de 1962 est important. Il est immédiatement accompagné d'un Plan intercommunal (*Piano Intercomunale Fiorentino*), soutenu par le groupe d'urbanistes florentins déjà cité, dans l'objectif de rassembler les communes des alentours. Le schéma du plan de 1951 est repris avec un modèle de développement vers le nord-ouest dans l'axe Florence-Prato-Pistoia. Mais ce plan échoue pour des raisons politiques. Il est débordé par les planifications d'échelle communale et les initiatives privées de construction.

En 1971, la région Toscane est créée. Est simultanément lancée une ambitieuse politique urbanistique régionale. À cette époque, « *Florence demeure une île conservatrice dans une région rouge* »<sup>83</sup>. Les communes périphériques, dirigées en majorité par le Parti Communiste Italien (PCI) tournent le dos à la capitale régionale et s'intéressent aux échelles de planification supérieures (région) ou inférieures (communes). La création de la nouvelle entité administrative régionale constitue cependant un élément fondamental. Sa ligne politique, administrative et technique est orientée par le PCI et organisée par le groupe des jeunes urbanistes, en opposition aux conservateurs florentins.

Les deux groupes suivent dès lors deux routes distinctes : les politiques menées par la commune centrale et la région s'opposent. Le P.R.G. de 1962 à Florence est prolongé jusqu'au plan Vittorini (1992) car, selon R. Viviani, il favorise la démarche des conservateurs. À l'échelle régionale, le PCI mise de son côté sur l'urbanisme comme cadre de gestion administrative, économique et sociale. En 1975, avec la formation d'une nouvelle majorité de gauche à la tête de la municipalité florentine (1975-1980), la situation tend à s'améliorer<sup>84</sup>. Une nouvelle tentative de plan est réalisée avec le *Schema di assetto Firenze-Prato-Pistoia*. Les communes de la ceinture s'y investissent, alors que la municipalité florentine s'en désintéresse.

Dans les années 1980, débute une campagne de *Recupero del patrimonio edilizio*, politique de réhabilitation du patrimoine existant, stimulé par les lois L 477 /1978 et L. 509 / 1980 déjà citées. Elle se poursuit jusque dans les années 1990 avec une politique de concertation entre les communes, sans qu'il existe pourtant de plan d'ensemble. Les années 1980-1990 sont en outre des années au cours desquels on assiste à l'évaporation des partis qui monopolisaient la vie politique depuis la fin de la seconde guerre mondiale et au départ du personnel politique issu de la guerre (opération *Mani Pulite*). De ce fait, les conditions de formation des plans intercommunaux n'existent plus<sup>85</sup>.

Le retour de la gauche à la tête de la ville de Florence, au milieu des années 1990, est prudent. La donne a changé : le maire est élu directement et une nouvelle classe politique doit se reconstituer (coalition de gauche). En 1995, une nouvelle loi régionale est votée (Loi 5).

---

<sup>82</sup> Entretien avec Sabrina Jean, 27 mai 2003.

<sup>83</sup> Entretien cité, 27 mai 2003.

<sup>84</sup> SOZZI (S.), 1987, « Problemi della formazione dell'area metropolitana », in *Edilizia popolare*, n° 196, année XXXIII, pp.13-16.

<sup>85</sup> MAESTRO (R.), 1987, « Area centrale metropolitana. Il progetto e la forma della città reale », in *Edilizia popolare*, n° 196, année XXXIII, pp.8-11.

Elle reformule la politique territoriale et urbanistique de la Toscane autour d'un mot d'ordre : le développement durable. Les responsabilités sont désormais réparties entre élus et techniciens. Ces derniers sont cependant en phase de reconstituer, selon R. Viviani, une nouvelle classe dirigeante, sur le modèle de l'urbaniste-architecte prôné par Giovannoni au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, qui joue un rôle majeur dans les débats politiques et contribue à formuler un modèle de développement proprement toscan. Mais, ces dernières années, les élus communes de la périphérie s'opposent au groupe des techniciens florentins et donc à la Région, par peur d'une politique centraliste<sup>86</sup>. La structure du pouvoir devient donc polycentrique. En son sein, le maire de Florence n'est pas forcément le plus puissant, même s'il demeure un représentant légitime des stratégies métropolitaines.

### *La définition d'une stratégie métropolitaine.*

Le lancement dans les années 1980 du processus de formation des métropoles constitue une nouvelle étape dans le renforcement du rôle de Florence. Il vise entre autre à la réorganisation fonctionnelle de l'aire, mais surtout à renforcer le rôle et la lisibilité politique de la capitale toscane aux niveaux nationaux et internationaux.

À l'échelle florentine, la définition d'une stratégie de développement commune s'impose dans les années 1980, ralentie par les difficultés qu'éprouvent les partis de gauche à organiser des alliances. De surcroît, le débat sur les aires métropolitaines est particulièrement intense à l'échelle nationale durant la préparation de la loi L. 142 / 1990<sup>87</sup>. Cette loi prévoit la définition des villes métropolitaines dans le cadre de la réforme des administrations locales. L'objectif des législateurs est de permettre la coordination des différents niveaux administratifs et décisionnels grâce à une réforme des pouvoirs locaux. Des villes sont désignées comme chefs-lieux métropolitains (Turin, Milan, Venise, Gênes, Bologne, Florence, Rome, Bari et Naples) mais la réglementation ne précise pas quelles communes doivent être incluses dans cette nouvelle entité. Au début de l'année 1992, seule la Ligurie a obtenu l'accord de délimitation d'une aire métropolitaine. Dans les autres cas (huit sur neuf), la décision reste à prendre. Dans les cas extrêmes, aucun accord n'est adopté sur les délimitations<sup>88</sup>. En Toscane, la région favorise la collaboration<sup>89</sup> plutôt que la mise en place d'une nouvelle entité, qui semble de plus en plus improbable dans le contexte national<sup>90</sup>.

En 1999, une nouvelle loi est adoptée. Complétée par un décret de 2000, elle instaure un nouveau *Testo unico sull'ordinamento degli Enti locali*. En définissant une nouvelle réglementation du fonctionnement des *enti locali* (niveau administratif), elle réforme

---

<sup>86</sup> Entretien cité, 27 mai 2003.

<sup>87</sup> ERCOLE (E.), 1995, « Il fenomeno metropolitano in Italia : dinamiche, attori e forme di governo. Alcune riflessioni a partire della vicenda della legge 142/1990 e 436/1993. », in *Sociologia urbana e rurale*, n.47, pp. 45-67. Op. Cit.

<sup>88</sup> MUSCARÀ (C.), 1992, « Dal decentramento urbano alla ripolarizzazione dello spazio geografico italiano », in *Memorie della società geografica italiana*, Volume XLVIII, Roma.

<sup>89</sup> GAMBERINI (M.), 1998, « Area metropolitana Firenze Prato Pistoia », in *Urbanistica informazioni*, n.161, pp.21-23.

<sup>90</sup> CARATI (F.), 1991, « Città metropolitane e autonomie locali secondo la legge 142/1990 », in *Archivio di studi urbani e regionali*, n.41, p.29-46.

également le fonctionnement des aires métropolitaines. Elle permet de débloquent un certain nombre de points, en particulier celui de l'hégémonie de la commune-centre sur les communes satellites. L'intégration sur critère de continuité territoriale est affirmée comme une règle imprescriptible.

L'autre point de cette loi est que l'initiative de formation n'est plus confiée à la Région, avec simple consultation des communes et des provinces, mais qu'elle est dévolue aux communes elles-mêmes, ainsi qu'à leurs partenaires. Il est en outre prévu que si la région n'examine pas dans les 180 jours les propositions établies, le gouvernement se charge de cette tâche. Dans le contexte de la Toscane septentrionale, on comprend que ces modifications permettent d'activer la formation de l'aire métropolitaine.

La définition du statut de l'aire métropolitaine est adoptée par une assemblée regroupant différents élus, parmi lesquels le Maire de la commune chef-lieu et le président des provinces concernées jouent un rôle important. Par leur intermédiaire, on espère faire coopérer plus facilement différentes entités jusque-là autonomes. Les rôles respectifs ne sont cependant pas définis et ils doivent être soumis au vote de l'assemblée, ce qui peut faire craindre un cumul des pouvoirs. La redistribution des fonctions communales n'est pas non plus prévue, ce qui ne permet pas de prévoir une déconcentration des activités administratives à partir de la commune-centre.

En 2001, de nouvelles contraintes sont fixées, qui entravent des *città metropolitane*. À Florence, dans l'attente d'un déblocage, on décide de former une union de communes qui travaillera à l'élaboration d'un Plan stratégique réunissant les provinces de Florence, Prato et Pistoia. De nombreuses communes court-circuitent ainsi le système administratif national qui, en vingt ans de débat, n'a pas réussi à obtenir de résultats probants en matière d'organisation métropolitaine. Dès 2000, sur proposition du maire de Florence, L.Domenici, se forme un *Comitato Promotore* (Commune de Florence, Chambre de commerce, Association des industriels, syndicats CGIL, CISL et UIL, Confesercenti, CNA et Université de Florence) puis un *Comitato Scientifico* pour établir les tendances de développement du territoire métropolitain, première étape de diagnostic en vue de l'élaboration d'un Plan stratégique.

Un rapport intitulé *Progettare Firenze* est publié en 2001<sup>91</sup>. Le premier groupe de travail se transforme en *Comitato di coordinamento* jusqu'à l'adoption du plan en 2002 en accord avec la municipalité florentine. Enfin, en 2003, est créée une Association *Firenze 2010* destinées à réaliser les objectifs du plan. Le plan vise à promouvoir l'intégration des ressources et des fonctions, à rééquilibrer les fonctions entre la commune centre et le reste de l'aire florentine, à améliorer la mobilité et l'amélioration de la qualité de vie. Cette dernière étape signe le dernier acte d'un processus entamé depuis l'après-guerre et nourri d'un nombre important de recherches et de débats<sup>92</sup>. Finalement, la municipalité florentine s'affirme

---

<sup>91</sup> Comune di Firenze, 2001, *Progettare Firenze. Materiali per il Piano Strategico dell'area metropolitana fiorentina*, Comune Network, Firenze.

<sup>92</sup> TERRA (D.), 1971, *Firenze '80*, Sansoni, Firenze. BARDAZZI (S.), 1986, *L'area metropolitana Firenze Prato Pistoia*. Dossier, Università di Firenze, Florence. POLI (D.), 1999, *La Piana fiorentina, una biografia territoriale narrata dalle colline di Castello*. Alinea Editrice, Florence. BORTOLOTTI (L.), DE LUCA (G.), 2000, *Come nasce un'area metropolitana Firenze Prato Pistoia 1848-2000*. Alinea Editrice, Firenze. VARRA (L.), 2002, *Relazioni organizzative e rapporti con il territorio nell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia*. Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Pistoia, Pistoia.

comme le pivot de l'organisation socio-fonctionnelle de l'aire métropolitaine. Elle s'associe dans ce but, non seulement aux entités publiques, mais aussi aux acteurs privés.

Le Ministère des infrastructures et des transports soutient les actions des maires italiens. Ces dernières s'intègrent en effet dans la politique européenne pour stimuler la concurrence et favoriser le développement durable. Dans le contexte de l'intégration européenne, les villes et les aires urbaines deviennent des acteurs de niveau économique et symbolique parfois supérieur à celui de l'Etat<sup>93</sup>. Dans le cadre de la programmation des fonds structurels pour la période 2007-2013, les villes italiennes doivent jouer un rôle moteur au sein d'ensembles territoriaux qu'elles coordonnent. Le rôle de Florence comme capitale politique régionale s'affirme désormais au niveau européen où l'aire métropolitaine s'affiche comme un ensemble dynamique et compétitif.

## 2.6 Les opérations de renouvellement urbain à Florence.

*Que faire des périphéries ? Désindustrialisation et évolutions de la réflexion urbanistique.*

Dans les années 1980, la désindustrialisation massive de l'Italie du Nord pose la question de la transformation des sites abandonnées. Cette question devient centrale dans l'élaboration du nouveau plan régulateur florentin<sup>94</sup>. Deux options sont alors envisagées : un développement concentré au nord-ouest dans les deux aires de Novoli et de Castello<sup>95</sup> ou un développement plus diffus accordant un rôle important aux aires abandonnées de taille petite et moyenne<sup>96</sup>.

À cette période, une nouvelle attention émerge à l'égard des périphéries. Selon M.Cusmano, en préambule de l'ouvrage de G.Amante et G.Gorelli sur les périphéries toscanes, la « *considération pour la périphérie existante (...) est, en partie, une repentance collective – une sorte de repentir vers un passé particulièrement insouciant – mais, il est aussi, en partie, un bilan sévère et conscient de ce qui a eu lieu et de ses conséquences concrètes.(...) certaines inclinaisons différentes semblent pouvoir être mise en évidence, face au problème, en ce qui concerne les diagnostics et les thérapies adoptables : l'une encore et*

---

<sup>93</sup> VELTZ (P.), 1997, « Les villes européennes dans l'économie mondiale », in BAGNASCO (A.), LE GALÈS (P.), 1997, *Villes en Europe*, La Découverte, Paris. VAN DEN BERG (L.), 1999, « Politica urbana e orientamento al mercato », in MARTINOTTI (G.), 1999, *La dimensione metropolitana*, Il Mulino, Bologne, pp.119-133.

<sup>94</sup> CAMPOS VENUTI, G., COSTA, P., PIAZZA, L., REALI, O. (1985), *Firenze, per una urbanistica della qualità*. Marsilio Editori, Venise.

<sup>95</sup> Il s'agit aujourd'hui des deux plus grandes aires de transformation et de construction dans la commune de Florence.

<sup>96</sup> COLINI, L., INNOCENTI, R., MANNUCCI, D., MATERAZZI, F. (2002), « Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse a Firenze ». *Seminario Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse a Firenze*, Fondazione Giovanni Michelucci, dicembre 2002, Fiesole.

*toujours insouciantes, même si elle est pleine de bonne volonté ; l'autre beaucoup plus articulée, réfléchie (...) peu pratiquée et insuffisamment considérée » (p.5)<sup>97</sup>.*

À la fin des années 1980, M.Cusmano distingue deux attitudes face à la question des périphéries. La première consiste à avoir recours « *aux instruments de planification immédiate* » et d'élaborer « *un diagnostic général et généralisant* ». Dans ce contexte, les périphéries sont toutes envisagées comme « *des territoires à restructurer profondément et à soustraire par décision d'une condition sans équivoque de marginalisation qualitative. Elles nécessitent donc, des interventions fortes de transformations internes – mais de type exogène – capables de faire décoller cette qualité urbaine de laquelle elles sont dépourvues et de leur faire prendre et exprimer cet effetto-città qui n'a pas pu les imprégner au moment de leur rapide et tumultueuse construction. Ces interventions s'inscrivent, généralement, dans le champ du tertiaire auquel on attribue volontiers aujourd'hui des synergies puissantes avec l'ensemble urbain et des capacités de revitalisation marquées* » (idem, p.5).

Cette première attitude a tendance à ignorer le contexte historique et spatial dans lequel s'est développé l'espace périphérique. Une autre attitude consiste à élaborer une réflexion « *à la fois globale et spécifique* » selon chaque périphérie et selon le type d'agglomération au sein de laquelle il est inclus. « *Cette attention retrouvée – cette approche articulée – nie, de fait, que la périphérie soit égale dans toutes les villes – identique dans toutes les situations – et elle reconnaît, au contraire, des traits et des caractéristiques d'unicité à chaque implantation, ou, si on préfère, une qualité distinctive propre, même limitée ou cachée* » (idem, p.6). De cette position découle une démarche tout à fait différente, qui dépend de la capacité à mettre en place une procédure d'analyse et des phases d'élaboration et de financement qui restent encore à inventer à la fin des années 1980.

Le projet préliminaire de plan proposé en 1985 intègre pour la première fois des principes alternatifs à une expansion urbaine désormais obsolètes : « *les zones de transformation intensive de la ville, celles qui auront une fonction stratégique dans le changement, ont été définies comme « aree programma » et elles sont limitées à un peu plus de 500 hectares, environ 10% de la future superficie urbaine. Sur tout le reste du territoire urbain et extra-urbain de la commune, le plan prévoit une conservation et au plus une transformation douce, visant à garantir la qualification des tissus du point de vue technologique, productif, social et environnemental* »<sup>98</sup>. Ces « *aires programme* » sont des espaces bâtis ou à reconstruire en raison des mutations d'usage (usines, équipements ferroviaires). Il peut également s'agir d'ensembles à réutiliser par mises en valeur du bâti ou des espaces verts). Il peut également s'agir d'aires non construites dont l'aménagement doit servir à améliorer le niveau d'équipement des quartiers périphériques<sup>99</sup>. L'aire de Castello entre enfin dans cette catégorie comme espace de soudure urbanistique au Nord de la ville vers Sesto.

---

<sup>97</sup> AMANTE, G., GORELLI, G. (1989), *Descrivere la periferia*. Alinea Editrice, Florence.

<sup>98</sup> CAMPOS VENUTI, G., COSTA, P., PIAZZA, L., REALI, O. (1985), *Firenze, per una urbanistica della qualità*. Marsilio Editori, Venise. Op. Cit.

<sup>99</sup> À Florence, les sites des Piagge et de San Bartolo a Cintoia sont dans ce dernier cas.

## LE POIDS DES PÉRIPHÉRIES DANS LES VILLES ITALIENNES.

.Source : CRESME, données ISTAT.

	Localisation	Logements		Occupants	
		Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
<b>Centre</b>	Ville historique	343 160	17,3	8 479 659	15,1
	Ville moderne	2 038 091	10,3	5 188 268	9,2
<b>Périphérie</b>	Périphérie des années 1950	3 486 009	17,7	9 183 503	16,3
	Périphérie des années 1960	5 120 621	26,0	14 975 289	26,6
	Périphérie des années 1970	3 733 030	18,9	12 158 956	21,6
	Périphérie des années 1990	1 935 002	9,8	6 278 139	11,2
<b>Total</b>	Total Centre	5 461 251	27,7	13 667 927	24,3
	Total Périphérie	14 274 662	72,3	42 595 887	75,7
	Total	19 735 913	100	56 263 814	100

**Tableau n° 2-4**

### *Le poids du logement social dans les périphéries.*

On peut distinguer plusieurs générations de périphéries en Italie selon les types de plan à l'origine de leurs constructions. Les extensions urbaines prévues par l'intermédiaire des plans de construction de logements pendant l'après-guerre et la plus forte période de croissance des villes, étaient envisagées comme des morceaux de ville qui devaient contribuer à la formation de la *città nuova*, la ville nouvelle du XX<sup>ème</sup> siècle. Si certains projets se sont inscrits dans cette ambition, au fil de la réduction des moyens financiers, la forme des nouvelles entités urbaines s'est détachée de l'idée initiale.

Les périphéries des villes italiennes sont donc de qualités très différentes. La mauvaise gestion des développements périphériques a contribué à la formation d'ensembles urbain à la fois inefficaces (embouteillage, pollution, etc.) et désarticulés. Ces difficultés fonctionnelles s'accompagnent de très fortes différenciations sociale et résidentielles avec les secteurs plus centraux de la ville. G.Amante et G.Gorelli<sup>100</sup> proposent une typologie des périphéries italiennes dont la construction a été dominée par l'intervention publique : *quartiers autosuffisants* des années 1950-1960, *parties de ville* ou projets *participatifs* des années 1970, modèle international des grands ensembles pour les années 1980.

Dès 1996, l'État attribue 40 milliards de liras à la commune de Florence dans le cadre de programmes de requalification destinées aux périphéries. Ces financements visent au *recupero* des secteurs des Piagge et de San Bartolo a Cintoia. L'agglomération florentine est alors considéré comme un laboratoire pour la mise en œuvre des PRU (Piani di

<sup>100</sup> AMANTE, G., GORELLI, G. (1989), *Descrivere la periferia*. Alinea Editrice, Florence. Op. Cit.

Riqualificazione Urbana)<sup>101</sup>. En 1997, la loi de finance prévoit 200 milliards de liras pour la requalification des périphéries dans le cadre d'un appel d'offre national. Face à la situation dans certaines périphéries italiennes, le choix est fait de raser certains immeubles de logements sociaux. C'est le cas à Naples pour l'ensemble appelé les *Veie*, détruit par la commune.

Au cours des années 1990, le développement du patrimoine public de logements devient une urgence pour la commune de Florence. Dans ce contexte, le *recupero urbano* permettra le développement d'un stocks de logements locatifs attribués sur critères sociaux. Il doit également permettre de répondre à des besoins plus spécifiques apparus au cours des années 1980 : personnes âgées, jeunes actifs, étudiants, jeunes couples. Le **Tableau n° 2-5** montre l'ampleur du déficit de logements à Florence au début des années 1990. Près de la moitié des logements ont été construits avant 1945 et sont souvent dans un état déplorable. Après les vagues de construction des années 1960 et 1970, l'activité de construction est très faible durant la décennie 1980. Comme on l'a vu plus haut, les mesures incitant au *recupero urbano* sont avant tout motivées par l'objectif de relancer l'activité de construction de logements urbains afin de contrer les effets de la déprise démographique dans les secteurs centraux de la ville.

#### **LES LOGEMENTS À FLORENCE PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION.**

Source : Comune di Firenze.

Année de construction	Logements		Pièces	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Avant 1919	43389	27,4	193236	27,8
1919-1945	26823	16,9	118099	17,0
1946-1960	36295	22,9	157396	22,7
1961-1971	36969	23,3	161644	23,3
1972-1981	9866	6,2	44007	6,3
1982-1986	3534	2,2	14340	2,1
1986-1991	1564	1,0	6078	0,9
Total	158440	100	694800	100

**Tableau n° 2-5**

#### *Un objectif de redynamisation globale.*

L'agglomération de Florence connaît un problème de déséquilibre fonctionnel apparu avec le développement de la ville après-guerre. Moins marqué par la fonction résidentielle, le centre concentre l'ensemble des services et des équipements offerts aux populations locales. Il accueille de plus des flux touristiques de plus en plus importants.

Les instruments élaborés au cours des années 1990 avait pour ambition de répondre aux spécificités de la situation florentine : « *Le Programme complexe (qu'il s'agisse du Programme de Réhabilitation Urbaine ou du Programme de Requalification Urbaine) a comme caractéristique fondamentale la capacité d'influencer la « réorganisation*

<sup>101</sup> Cf. Le quotidien *La Nazione* du 5 novembre 1996.

urbaine » (...). En tant qu'instruments visant à la requalification urbaine à travers un ensemble systématique et coordonné d'interventions sur des parties de la ville en déficit de qualité bâtie/urbanistique et d'infrastructures. Les Programmes agissent sur une gamme de milieux urbains relativement limitée et définie mais localisé dans des nœuds stratégiques du tissu urbain, capables d'amorcer des processus de requalification diffus dans la ville (...). C'est un moyen de récupérer et de restituer à la ville des aires et un bâti qui ont depuis longtemps épuisés leur fonction originelle et de doter en services et équipements nécessaires les quartiers résidentiels réalisés selon des critères obsolètes de la monofonctionnalité »<sup>102</sup>.

*Les propositions privées pour l'aménagement de l'espace urbain.*

L'*urbanistica contrattata* (urbanisme contractualisé) part du principe que la participation des acteurs privés est indispensable à la conception et à la réalisation du plan d'aménagement. Il est dès lors nécessaire d'établir une sorte de contrat ou de compromis entre les intérêts privés et les besoins généraux. « Dans les faits cependant, pas une des variantes adoptée par les communes au cours des années 1980 ne représente le fruit d'une contractualisation parce qu'il s'agit toujours de concessions lourdes et unilatérales en faveur de la propriété immobilière des grands groupes, sans aucune contrepartie pour la ville »<sup>103</sup>.

À Florence, le projet Préliminaire de PRG de 1985 prévoit une évolution de la relation entre acteurs publics et privés en proposant « la participation programmée des acteurs privés en termes de péréquation »<sup>104</sup>. À partir des deux stratégies d'interventions – une première, très extensive, et une seconde, intensive et programmée – le projet préliminaire entend intervenir sur l'impact immobilier et développer des procédures de réalisation plus équitables (*perequate*), c'est à dire en réalité, plus favorables aux intérêts privés.

Pour le premier type de stratégie, des concessions directes devront être faites par les pouvoirs publics. Pour le second type, des *piani particolareggiati* (plans de détails) devront être mis en place sur des aires dans lesquels « tutte le proprietà divideranno le potenzialità edificatorie, le cessioni di aree per servizi e verde e gli oneri di urbanizzazione da pagare, in proporzione alle rispettive superfici »<sup>105</sup>. Selon G. Campos-Venuti et O.Reali, le projet préliminaire de PRG réalisé au milieu des années 1980 pour Florence constitue, en pleine période de dérégulation urbanistique, « un nouveau modèle pour la planification réformiste de la transformation urbaine » (p.325).

À la fin des années 1980, la commune de Florence dispose de deux projets contradictoires : celui de la Variante Nord-Ouest et celui du nouveau PRG. C'est dans ce contexte que la Région somme la Commune de trancher : « avec une disposition qui interdit

---

<sup>102</sup> MELOSI, R. (1997), « Il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica – I programmi di recupero urbano », in Comune di Firenze, *Ripensare-riqualificare la città esistente*, Atti del convegno, 20 novembre 1997, Palazzo Vecchio, Florence, pp.76-82.

<sup>103</sup> CAMPOS VENUTI, G., OLIVA, F. (1993), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1945-1992*, Editori Laterza, Rome-Bari, p.325.

<sup>104</sup> CAMPOS VENUTI, G., OLIVA, F. (1993), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1945-1992*, Editori Laterza, Rome-Bari. Op. Cit.

<sup>105</sup> CAMPOS VENUTI, G., OLIVA, F. (1993), Op. Cit. p. 323.

*les variantes des plans trop anciens et requiert que de nouveaux plans assument organiquement la responsabilité des changements* » (G.Campos-Venuti et al., p.325).

À Florence, pour répondre à la volonté d'équité exprimée par le projet de PRG, les consultants en urbanisme proposent une « véritable contractualisation ». Comme le reconnaissent G. Capos-Venuti et O. Reali : « *le contrat proposé, même s'il conserve intact la stratégie du projet préliminaire, reconnaît un volume constructible égal et modéré à toutes les aires privées choisies pour la transformation et pour l'expansion, satisfaisant donc pour plus de la moitié les requêtes Fiat et Fondiaria. Il propose, en échange que les deux holding soutiennent pour une large part la réalisation des infrastructures de la directrice nord-ouest : en réalisant à leurs propres frais 7 km de lignes de métro. (...) Il s'agit du seul cas qui ait mis à l'épreuve une véritable contractualisation de l'urbanisme italien. [Mais] la grande propriété s'est soustraite (...) à une réelle contractualisation qui pourtant auraient valorisé ses aires de propriété, imposant obstinément ses prétentions spéculatives et trouvant pour les soutenir des majorités politiques en connivence* »<sup>106</sup> (G.Campos-Venuti et al., p.325-326).

#### *Les retards liés à l'inertie politique et à la question des financements.*

Dans le secteur du logement public, les moyens sont réduits depuis les années 1980. A la fin des années 1990, la commune de Florence se lance dans la vente d'une partie des logements sociaux, patrimoine dont elle a désormais la charge, afin de dégager des ressources financières pour le développement et la requalification du patrimoine public restant. En 1997, on estime que les ventes déjà contractualisées peuvent permettre une rentrée d'argent à hauteur de 3,5 milliards de liras pour la commune<sup>107</sup>.

En 1998, V. Esposito, Président de la commission urbanistique de la commune de Florence explique que, dans le PRU, c'est le secteur public qui donne des objectifs. Le secteur privé, affirme-t-il, a le devoir de participer à la réalisation de ces objectifs en formulant des propositions opérationnelles. Il souligne l'importance des procédures simplifiées introduites par le PRU : « *Pour Florence, bloquée depuis des années par le très long processus d'élaboration-approbation du nouveau plan régulateur. Cela est l'occasion d'accélérer un processus de réhabilitation autrement ralenti par viscosité des procédures urbanistiques et de la limitation des ressources communales* »<sup>108</sup>. Les nouvelles réglementations urbanistiques permettent de débloquer des projets anciens tout en encadrant de nouveaux modes de financement.

On peut déplorer, comme le fait également V. Esposito, l'absence de régulation sur le régime des sols qui permettrait aux communes d'être moins dépendantes des financements privés : « *Progettare un servizio pubblico, con la necessità di espropriare un terreno, comporta oggi a Firenze circa 220-300 mila lire a metro quadro. Per espropriare un ettaro di terreno l'Amministrazione deve avere in tasca tre miliardi. Con questo quadro di riferimento (aspettiamo in proposito un segnale riformatore dall'attuale Governo) l'apporto dei privati diventa necessario ed anzi la definizione legislativa della materia lo rende obbligatorio* »<sup>109</sup>.

---

<sup>106</sup> CAMPOS VENUTI, G., OLIVA, F. (1993), Op. Cit. p. 325-326.

<sup>107</sup> Cf. Le quotidien *La Nazione* du 4 novembre 1997.

<sup>108</sup> Cf. Le quotidien *La Repubblica* du 25 janvier 1998.

<sup>109</sup> Cf. La publication locale *Informa Quartiere Quattro*, janvier 1998.

Mais les nouvelles lois ont pour avantage d'encadrer strictement l'intervention des acteurs privés, laissant l'entière responsabilité de l'élaboration des projet urbains aux communes et à leurs bureaux.

*Un tournant dans la législation qui permet la relance du recupero urbano.*

Avec les PUC, un programme de construction peut concentrer différents financements dérivants de lois de finance distinctes, mais dont la gestion est confiée à un centre unique. Les projets complexes (PUC), dont la législation est établie depuis le début des années 1990, nécessitent donc une collaboration importante entre acteurs publics et privés.

En 1996, en plus des sommes attribuées par l'Etat pour les PRU des Piagge et de San Bartolo a Cintoia (40 milliards de liras), la commune lance un appel à participation auprès d'acteurs privés et publics, pour compléter les budgets destinés à la transformation de ces deux secteurs. En lançant un appel (*avviso*) et non un avis (*bando*), la commune entend garder le contrôle des projets à finalité publique. La commune de Florence compte en outre récolter 40 milliards supplémentaires pour compléter les sommes attribuées par l'État et mener à bien des projets complémentaires sur les aires de PRU. En 1998, 28 projets privés sont proposés dans une dizaine de zones périphériques : en échange de permis pour la construction de supermarchés, d'hôtels ou de logements, les entreprises de construction contribuent à la construction d'ouvrages publics (routes, structures récréatives et culturelles, etc.).

*Des stratégies de réorganisation intra-urbaine.*

Au tournant des années 1990, il devient urgent de résoudre deux problèmes majeurs à Florence. Le premier est le déclin de la population résidente qui accompagne le départ de nombreuses activités. Le second est l'incapacité de différentes administrations communales à intervenir pour orienter les transformations de la ville alors que certaines de ses voisines, comme Bologne en Emilie-Romagne, ont déjà lancé des opérations de *recupero urbano*.

En juin 1993, un nouveau P.R.G. est adopté (*P.R.G. '92*). Il définit notamment les règles de transformation pour les aires de restructuration urbanistique comprenant des aires abandonnées privées et publiques. En 1995, l'administration communale décide de lancer la préparation d'instruments permettant la réalisation de certains projets de transformation dans l'attente de l'approbation du P.R.G. par la Région (janvier 1998). Cela concerne notamment les *programmes de requalification urbaine* (décret du 21/12/1994) et un *plan-guide pour les aires abandonnées*, confié en 1996 à L.Benevolo, qui ne sera finalement pas retenu.

À partir de 1998, et avec la fin de la procédure de variante au *P.R.G. '92*, un nouveau cadre de référence pour la transformation des aires abandonnées est mis en place. L'administration peut toutefois modifier la forme et le contenu d'un projet grâce à des instruments de concertation, qui constituent des variantes au plan en vigueur, tels que les *protocoles d'entente* et les *accords de programme*.

En 2000, le nouveau conseil municipal prépare deux nouveaux instruments de planification. L'un est un instrument stratégique de coordination, l'autre est un outil de programmation et d'organisation spatiale. Ces deux instruments ont une visée supra-

communale même si le document préliminaire du plan stratégique s'intéresse particulièrement à la réorganisation de l'aire centrale<sup>110</sup>.

En 2002, ces propositions sont traduites dans un nouveau document : « *Les fonctions de substitution privilégiées dans le processus de réurbanisation de l'aire centrale sont : la résidence (en particulier les logements pour les étudiants et les personnes âgées), l'instruction universitaire et la recherche, les fonctions muséales et d'exposition, les activités directionnelles des sphères publiques et privées, les activités artisanales, les services et les équipements de quartier, les espaces verts et collectifs* ». Les réutilisations d'aires abandonnées se concentrent sur cinq sites : le pôle multifonctionnel de Novoli, les implantations universitaires dans l'aire centrale, le développement d'un artisanat de qualité et des activités commerciales traditionnelles à Oltrarno, des aires d'exposition et des salles de congrès à la Fortezza da Basso, la reconversion de l'ex-hôpital psychiatrique de San Salvi. La multifonctionnalité constitue le maître-mot de ces opérations de recupero urbano qui doivent être en outre envisagées dans une optique de complémentarité avec les autres communes de l'aire métropolitaine dans le cadre des plans d'ensemble élaborés depuis le début des années 2000. Du point de vue du logement, la politique de requalification va de pair avec un soutien au développement du secteur locatif public et privé. Le mouvement est timide jusqu'aux années 1990 puis il s'affirme au début des années 2000.

À partir de ces années, on constate une progression du nombre de bâtiments transformés en logements. Pour l'équipe du département d'urbanisme de l'Université de Florence, cela s'explique par l'intérêt montré par les entrepreneurs pour ce secteur de leur activité. Par ailleurs, cela correspond aux ambitions municipales de rééquilibrer les fonctions entre le chef-lieu et la périphérie métropolitaine en réinjectant des fonctions résidentielles au centre-ville.

Pour la Commune, sa capacité à accélérer les processus de la requalification urbaine constitue un enjeu à la fois local et national. Nationalement, il s'agit d'être compétitif dans le cadre des appels d'offres publics. Localement, la reconquête de territoires dégradés favorise l'amélioration des conditions de vie et l'offre de logement : deux arguments électoraux particulièrement forts auprès des populations. La redynamisation économique quant à elle garantit à la Commune un soutien du secteur privé, notamment celui de la construction. Depuis la fin des années 1990, ses activités reprennent avec vigueur, rappelant le boom des années d'après-guerre.

#### *Exemples de projets de requalification.*

Le premier exemple est celui de la zone de Novoli. Il s'agit d'une vaste aire industrielle abandonnée par la FIAT au cours des années 1980 localisée en bordure du centre historique. Le projet divise depuis près de trente ans les propriétaires fonciers industriels et les municipalités successives. Au cours du temps, les tentations furent grandes de faire de cette zone une extension du centre touristique réservée à l'élite.

Ce secteur s'oppose en tout point au second exemple, celui des Piagge. Ce quartier d'habitat social construit au début des années 1980 est situé en bordure ouest de la ville. Construits à la hâte avec des résidus des budgets, il est très tôt stigmatisé. Éloigné du centre, il

---

<sup>110</sup> COMUNE DI FIRENZE (2001), *Progettare Firenze. Materiali per il Piano Strategico dell'area metropolitana fiorentina*. Comune Network, Florence.

manque d'équipement, les logements sont inadaptés aux besoins des familles, le cadre de vie est déplorable tandis que des tensions interethniques s'y amplifient à partir de la fin des années 1990. Malgré sa forte dimension sociale, le projet de requalification rassemble investisseurs privés et acteurs publics. Une forte mobilisation des habitants, des intellectuels, des services municipaux et de l'État permet en outre de redynamiser la zone et de faire évoluer ses conditions socio-économiques.

Le secteur des Murate éveille la curiosité de l'observateur français. Ancienne prison, cette petite emprise située en bordure orientale du centre historique aurait pu faire l'objet d'un projet immobilier d'envergure. Il a permis au contraire de construire de nouveaux logements sociaux alors que le contexte italien est peu favorable à ce genre d'opération et que la tension immobilière est très forte dans le centre de l'agglomération florentine. Le développement d'une offre locative à prix accessible a permis le retour des populations modestes, qui quittaient la ville depuis une vingtaine d'année. Pourtant, ce quartier est dominé par la pression touristique et une demande de logements « de standing ».

#### *Novoli. Une friche industrielle en reconversion.*

Les usines Fiat s'implantent dans la zone de Novoli en 1938, « *sur des terrains cédés par la commune à un prix pratiquement symbolique* »<sup>111</sup>. Les principales industries de l'aire florentine se sont développées dans cette partie orientale de la ville : Officine Galileo, Manetti e Robert's, Fiat, Nuovo Pignone. La zone Fiat de Novoli est la plus étendue des aires abandonnées recensées dans la commune de Florence au début des années 2000<sup>112</sup>.

La désindustrialisation des années 1980 libère de nombreuses friches dans le secteur ouest de la ville qui constitue dès lors une aire privilégiée pour le développement urbain. La croissance et les demandes de délocalisation tertiaire y entraînent une progression des valeurs foncières. Ces terrains sont en grande partie de propriété privée mais leur usage est régularisé par l'administration communale, leur restructuration repose donc sur un consensus entre les partenaires privés et publics.

Dès les années 1980, la réutilisation des espaces et des bâtiments abandonnés est envisagée dans le cadre de la rédaction d'un nouveau P.R.G qui propose la construction d'un pôle multifonctionnel<sup>113</sup>. En 1992, le *recupero* 138 zones et bâtiments publics et privés dont les fonctions originelles sont diverses : emprises industrielles, artisanales et commerciales, militaires, pénitentiaires, judiciaires, ferroviaires, scolaires et religieuses, hospitalières, de divertissement (cinémas et théâtres). En 2001, le Plan stratégique ajoute 39 autres sites ou constructions.

Les lenteurs dans l'actualisation des plans, particulièrement dans le contexte florentin, sont contournés à partir des années 1990 grâce à l'outil que constituent les variantes. En 1991, une variante est ainsi établie pour la restructuration de l'ex-aire Fiat de Novoli. La FIAT, associée

---

<sup>111</sup> CAMPOS VENUTI, G., OLIVA, F. (1993), Op. Cit. p.313.

<sup>112</sup> À Florence, les friches industrielles sont majoritaires, elles représentent 59,9% du total des aires et 63,9% des superficies.

<sup>113</sup> INNOCENTI, R. (1994), « Le aree di ristrutturazione urbanistica come alternativa alle nuove espansioni », in CLEMENTE, C., INNOCENTI, R. , La formazione del nuovo piano di Firenze, Franco Angeli, Milano, pp.99-107.

à la société d'assurance Fondiaria, propose la formation d'un pôle tertiaire interne à la commune de Florence alors que l'idée dominante dans les années 1960-1970 était plutôt d'envisager un pôle extérieur.

### **LE PALAIS DE JUSTICE ET LE NOUVEAU PÔLE UNIVERSITAIRE SUR LA FRICHE FIAT.**

Source : Sabrina Jean (2006)



À la fin des années 1990, le programme de renouvellement urbain (*Programmo di recupero urbano*, PreU.) proposé par Gabetti et Isola permet de lancer la première partie des opérations de transformation. Ce plan prévoit la construction d'une nouvelle université, d'un palais de justice, d'un ensemble de bureaux (nouveaux centres directionnels de Smi et Europa Metalli), d'immeubles résidentiels et d'un parc urbain. Il est initialement prévu que les 318.000 m<sup>2</sup> auparavant occupés par l'usine auxquels s'ajoutent quelques espaces adjacents seront transformés comme suit :

- 189.150 m<sup>2</sup> pour le Palais de justice
- 120.000 m<sup>2</sup> pour le Parc urbain
- 39.150 m<sup>2</sup> pour les voiries et parkings de surface (équipements à la charge de la commune).
- 122.000 m<sup>2</sup> pour les activités tertiaires, dont 37.000 pour le pôle universitaire (facultés d'économie, de droit et de sciences politiques) et 20.000 m<sup>2</sup> pour une nouvelle filiale FIAT
- 78.000 m<sup>2</sup> pour un nouveau quartier résidentiel dont 5.700 consacrés à la construction d'un grand hôtel.

Évoquant le plan de Gabetti et Isola, le plan stratégique souligne l'insuffisance des superficies prévues pour l'université et propose un élargissement de la zone couverte par le plan de requalification, notamment avec la récupération des bureaux de la région Toscane dont le transfert est prévu à Castello. Il donne ainsi la priorité aux extensions ultérieures des

activités universitaires. Il suggère également d'implanter un *Urban Center* dans l'ancienne centrale thermique de la zone FIAT.

L'action combinée des acteurs privés et publics permet la formation d'un nouveau pôle directionnel, cinquante ans après les premières propositions. Une fois achevé, ce centre doit permettre de soulager le centre ville de Florence et de requalifier les périphéries situées à l'ouest (**Figure n° 2-1**). Ces nouvelles constructions entraînent des transformations : de nouvelles activités sont venues s'installer (commerce, tertiaire), le déblocage de la construction entraîne de nouveaux programmes de construction. Surtout on relève une forte augmentation des prix de l'immobilier, en particulier pour ce qui concerne les logements étudiants.

#### *Le Piagge : un quartier d'habitat social en périphérie de la ville.*

Le quartier des Piagge est le dernier quartier d'habitat social construit à Florence au début des années 1980. Le PRG de 1962 prévoyait de construire un nouveau quartier sur ce site. Prévu pour 14 000 habitants, il devait permettre de répondre à la forte demande de logements et d'améliorer les conditions de vie. Abandonné, il réapparaît deux décennies plus tard, toujours dans un contexte de forte demande de logements, alors que les financements publics dédiés à la construction se sont considérablement réduits. Les *Navi*, quatre immeubles comprenant chacun 500 logements sont construits en 1984. Ils constituent un symbole fort pour le quartier des Piagge mais leur qualité déficiente est emblématique de la période 1970-1980.

A la fin des années 1990, le quartier est un vaste chantier social animé par différentes forces qui tentent de faire reconnaître leurs spécificités tout en essayant de porter la voix des habitants. Se développent un journal de quartier, un centre social. Des groupes de réflexion portant sur les projets de requalification sont constitués, animés par des universitaires.

Situé à l'extrême ouest de la Commune de Florence entre l'ancienne route de Pistoia et l'Arno, le quartier est à la fois enclavé et éloigné du centre. Voie de circulation importante, cette dernière est bordée de maisons à un étage qui séparent le quartier de Brozzi des anciennes terres agricoles transformées en décharge sur lesquelles se développent Le Piagge. Ces maisons anciennes sont couplées à des ateliers occupés par des entrepreneurs chinois. Le contraste avec les *Navi* est frappant, ce qui stigmatise fortement l'habitat social.

Les tensions sont fortes entre les habitants des *Navi* d'une part, ceux de Brozzi et de la *Via Pistoiese* d'autre part. Les *Navi* sont souvent dénoncés dans les journaux locaux pour des problèmes de délinquance et la rumeur en fait un quartier de non-droit. Dans les années 1990, la population, et en particulier les jeunes, se réunit autour du prêtre de la paroisse, Don Alessandro Santoro pour envisager des solutions. Un journal de quartier puis association sont alors créés.

À la fin des années 1990, le Piagge compte environ 10.000 habitants mais le quartier est presque totalement dépourvu de services. La requalification envisagée prévoit donc l'implantation de services collectifs (centre social, centre d'accueil, équipements sportifs), l'amélioration des équipements (réorganisation des espaces verts, aménagement des berges de l'Arno). Le coût d'entretien des *Navi* est si élevé que leur destruction est envisagée. En 1998, un consortium d'entrepreneurs du bâtiment, la Socet, propose alors à la commune de financer cette démolition et de reconstruire 200 nouveaux logements dans le cadre du PRU. Le

financement de l'opération serait assuré par un leasing couvert par la *Banca Nazionale del Lavoro*. En 1998, alors qu'une trentaine de projets privés sont proposés pour les zones périphériques, aucun d'entre eux n'est retenu pour Le Piagge. La Commune décide, à la différence de ce qui a été arrêté pour l'autre PRU, celui de San Bartolo a Cintoia, que la plus grande partie des constructions seraient assurées par le secteur public. Le choix de faire intervenir le secteur privé aurait impliqué la perte d'une part importante du stock de logements sociaux et la main-mise du secteur privé sur les constructions neuves décidées dans le quartier.

La requalification des logements des *Navi* implique que les ménages devront être déplacée. Deux solutions sont initialement envisagées pour le déplacement des familles, soit vers des appartements gérés par la Commune situés à l'extérieur des Piagge, soit vers des appartements dont la construction est prévue dans le cadre du PRU. Cette dernière hypothèse implique une coordination parfaite entre la Commune, les habitants et les sociétés de construction, elle ne peut donc pas se concrétiser. Installées provisoirement à l'extérieur, de nombreuses familles, ne souhaitent pas revenir au Piagge à l'issue de la période de reconstruction. Elles sont alors remplacées par des familles inscrites auprès des services municipaux de gestion des logements sociaux. D'après les informations dont nous disposons, les ménages installés après réhabilitation appartiendraient à des catégories sociales plus faibles. Les demandes de familles en difficulté ont énormément progressé ces dernières années. Les logements neufs des Piagge ne trouvant pas forcément occupant, elles ont pu y accéder sans difficulté. Le niveau de vie des familles dans l'ensemble de logements sociaux des *Navi* aurait donc fortement chuté malgré l'amélioration des conditions générales de vie dans le quartier. Si la justice urbaine semble renforcée par la rénovation des Piagge la mixité résidentielle semble en revanche moins affirmée à l'issue de cette opération. L'amélioration générale a cependant permis l'implantation de nouvelles activités qui attirent de nouvelles populations (actifs, clients).

#### *Le Murate : un bâtiment historique occupé par du locatif social.*

Avec le Murate se pose la question de la requalification du centre historique et plus particulièrement de son secteur ouest dans le quartier de Santa Croce. Le complexe des Murate a été utilisé comme couvent à partir du XV<sup>ème</sup> siècle<sup>114</sup>. Dans les siècles suivants, son développement ainsi que des dommages d'incendies ou d'inondations entraînent de nombreuses transformations de l'édifice originel. Sous la domination française, l'ensemble est sécularisé puis peu à peu abandonné. En 1832, il est transformé pour en prison jusqu'en 1983.

En octobre 1996 se termine le « Concours international pour la réhabilitation des Murate » et avec lui toutes les obligations qui pesaient depuis dix ans sur la Commune pour intervenir sur le site. En novembre 1996, le conseil municipal approuve la réhabilitation d'immeubles communaux (via del Leone 48, via Pisana 14-20 et 374, complexes ex San Gaggio, ex Leopoldine piazza Tasso) dont celle des Murate. À l'issue d'une consultation menée en 1997, un projet est proposé par huit jeunes architectes supervisés par Renzo Piano, auquel la commune a confié le projet de restructuration.

Le Maire souhaite construire des logements. La tentation est pourtant grande de récupérer cet ensemble pour y implanter d'autres activités. En 1996, les Verts soutiennent par

---

<sup>114</sup> COMUNE DI FIRENZE (2001), *Le Murate. Progetto di recupero*, Assessorato alla Casa al Patrimonio Edilizia Residenziale e Piani di Recupero, Septembre 2001, Florence.

exemple la proposition du Président du tribunal de Florence A. Secchi d'y transférer des services au frais du Ministère de la Justice plutôt que t'attendre la construction d'un nouveau palais de justice à Novoli. Cette option aurait pour avantage d'atteindre un coût moins trois fois moins élevé. Pour G. Pucci, (élu Vert au Conseil Municipal), le surcoût par appartement est également un argument de poids pour renoncer à la construction de logements sociaux dans le Murate. Il parle d'un gaspillage de l'argent public : « *uno specro di denaro pubblico poichè verrebbe a costare 400 milioni l'uno, un prezzo col quale si puo' comprare lo stesso numero di appartamenti sul mercato* »<sup>115</sup>. A cet argument, V. Esposito, conseiller PDS<sup>116</sup>, répond qu'il ne faut pas ignorer que le prix au mètre carré de chaque appartement inclut la dotation en équipement collectif du quartier.

Dans le plan stratégique, il est prévu que trois facultés resteront dans le centre (Architecture, Lettres et Philosophie, Sciences de la formation), alors que d'autres seront transférées dans le nouveau pôle de Sesto Fiorentino (Sciences) ou dans celui de Novoli (Economie, Droit, Sciences politiques). L'objectif est ainsi de reconstituer des aires d'enseignement homogènes et continues. La transformation des Murate s'intègre elle-même dans un projet plus vaste de requalification du quartier de Santa-Croce : l'implantation de composantes de l'université dans les anciennes prisons de Santa Teresa et Santa Verdiana, le marché de Sant'Ambrogio, le parking de la piazza Ghiberti, Montedomini, le palazzo Vivarelli-Colonna et la piazza dei Ciompi, les casernes de via Tripoli susceptibles d'être abandonnées par les militaires.

Le 12 juillet 1996, est inaugurée une galerie perçant l'ancienne prison afin de commencer à ouvrir le site sur le quartier. De nouvelles activités sont implantées, dont un cinéma. V. Esposito, le conseiller municipal PDS, explique que l'objectif, est de favoriser une pluralité de fonctions dans l'aire de l'ancienne prison « *afin de lutter contre la banalisation tertiaro-directionnelle du centre historique* »<sup>117</sup>. On parle alors d'une *rifunzionalizzazione* des Murate, qui devra tenir compte de la volonté de l'administration communale de maintenir la fonction résidentielle dans le centre historique en l'accompagnant du développement d'activités tertiaires et culturelles. La transformation des Murate est donc intégrée dans celle, plus générale, du quartier de Santa Croce : « *Le Murate, dans ce sens, restent le centre d'une idée de quartier qui est en définitive un des noyaux forts d'une idée de ville* »<sup>118</sup>.

Cependant, la plus grande partie des 29.000 m<sup>2</sup>, soit 40% de la superficie totale, est utilisée pour la construction de logements réservés à des catégories sociales considérées comme « faibles » (jeunes seuls ou en couple, personnes âgées et personnes seules, familles aux revenus faibles). Une part moins importante (30 % du total) est destinée aux services publics (jardins public, places, aires piétonnes, ruelles). Il également prévu de développer des équipements culturels de niveau communal sur 20% de la superficie<sup>119</sup>. Enfin, les 10 % restants sont destinés à des implantations commerciales ou artisanales ainsi qu'à des cabinets

---

<sup>115</sup> Cf. le quotidien *L'Unità* du 22 mai 1996.

<sup>116</sup> *Partito Democratico della Sinistra*, parti démocratique de la gauche, qui regroupe notamment des ex-communistes.

<sup>117</sup> Cf. le quotidien *La Repubblica* du 22 mai 1996.

<sup>118</sup> Cf. le quotidien *L'Unità* du 13 juillet 1996.

<sup>119</sup> Cf. le quotidien *L'Unità* du 21 mai 1996.

d'activités libérales. C'est à cette fin que la galerie commerciale dont on a parlé plus haut est ouverte durant l'été 1996.

Le projet de réhabilitation des Murate prévoit deux phases de réalisation. En tranche 1, la réalisation concerne les logements, certains services et équipements publics. La volonté d'accélérer la réalisation d'un projet envisagé depuis plus d'une dizaine d'année est confirmée en 1998 par la Commune de Florence et la région Toscane qui prévoient l'ouverture des chantiers au cours de l'année en cours : « *une prévision vraiment optimiste si on considère que mi-mars le projet des idées (progetto di idee) sera présenté et qu'ensuite il faudra passer à la présentation des projets exécutifs (progetti esecutivi) (en récupérant également au cours de cette phase une partie des projets faisant partie du concours international), avant d'arriver à l'ouverture des marchés publics. Le lancement de la réhabilitation d'ensemble des Murate, une fois conclue, la confrontation avec les représentants économiques, est renvoyée à des temps plus lointains, probablement à la fin de l'année 1999* »<sup>120</sup>. La tranche 2 concerne la réhabilitation totale (*recupero complessivo*).

Même s'il est prévu qu'une partie des rez-de-chaussée seront destinés à des activités privées, le projet des Murate demeure un programme à dominante publique. Les fonds publics doivent servir d'impulsion à la partie du programme concernant les logements et les équipements collectifs. Le reste de l'opération est principalement confié à des opérateurs culturelles et universitaires d'origine publique ou para-publique.

La construction de logements sociaux dans cette portion de la ville a permis le retour des familles modestes, en particulier dans le centre historique. Ce processus semble permettre la redynamisation du quartier avec l'arrivée de nouveaux habitants. Outre son bilan démographique, le bilan social du projet semble également positif.

### **Conclusion sur l'expérience florentine : renouveler la ville pour augmenter l'offre locative.**

À Florence, coexistent deux types d'objectifs en matière d'amélioration de l'offre locative. L'objectif quantitatif d'accroissement du stock disponible vise à endiguer le départ des habitants mais aussi à assurer la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération comme à celle des quartiers intra-urbains. L'objectif qualitatif réside dans l'amélioration de la qualité du stock afin de réduire les coûts d'entretien et d'offrir de meilleures conditions de vie. Dans un cas comme dans l'autre, l'action sur le seul stock de logements sociaux ne permet de résoudre qu'une partie des problèmes.

La transformation des logements dans les quartiers à dominante sociale, généralement situés en périphérie, ne permet pas à elle seule de diversifier l'offre avec efficacité. Elle doit être accompagnée par une diffusion généralisée de cette offre y compris dans les secteurs centraux anciens. Cependant, il ne faut pas pour autant cesser de concentrer les efforts financiers sur ces quartiers. Leur requalification doit permettre qu'ils atteignent un standing d'offre se rapprochant peu à peu des situations moyennes.

---

<sup>120</sup> Cf. le quotidien *L'Unità* du 22 février 1998.

Dans ce contexte, la plurifonctionnalité des zones d'habitat social doit devenir une priorité. On comprend dès lors la nécessité d'intégrer les projets de transformation, qu'ils concernent ou non des quartiers spécifiques d'habitat, dans un vaste plan de rééquilibrage fonctionnel et urbanistique à l'échelle de la commune-centre mais aussi à celle plus large de la métropole, dans le cadre d'accords de rééquilibrage. L'augmentation de l'offre de logement locatif par *recupero urbano* sur des tissus urbains plus variés et plus anciens apparaît donc un complément indispensable

## **3<sup>ème</sup> PARTIE**

### **PRÉSENTATION DES SOURCES ET MÉTHODOLOGIE.**

### 3.1 Les spécificités des sources utilisées.

Appréhender la réalité mouvante des territoires urbains suppose de mobiliser toutes les sources susceptibles d'apporter des informations pertinentes. Pour ce faire, le recours aux données conventionnelles du recensement de population produit par l'Insee ne peut suffire. Dans l'attente des résultats de 2008, les dernières données disponibles remontent à 1999 et n'offrent pas une actualisation suffisamment régulière permettant de saisir des inflexions dans l'évolution des territoires. Aborder l'impact des opérations de renouvellement urbain, sur le plan social comme sur celui de la morphologie de l'habitat, nécessitait d'identifier à des échelles locales les territoires concernés par ces opérations et de croiser les informations les plus diverses. Deux sources non conventionnelles s'offraient, les fichiers Filocom résultant d'une exploitation des données de la DGI et les bases des notaires<sup>121</sup>.

#### *FILOCOM, PERVAL, BIEN.*

Les fichiers Filocom<sup>122</sup> disponibles pour les années 1995, 1997, 1999, 2001, 2003 et 2005 permettent le développement d'une approche dans la durée, même si des variables ont progressivement été ajoutées. Dans le cadre de cette étude ont été obtenus auprès du CETE Picardie, les fichiers Filocom des années 2001, 2003 et 2005 mais ils n'ont pas pu faire l'objet d'une exploitation systématique. Les données des notaires constituent l'autre source intéressante même si, par construction, elle ne concerne que les biens immobiliers ayant fait l'objet d'une acquisition<sup>123</sup>. Dans le cadre francilien, les données sont centralisées dans la base BIEN (Base d'informations économiques notariales) alimentée par les notaires et gérée par la Chambre des notaires de Paris. Hors Île-de-France, les données des transactions immobilières sont recueillies au sein de la base PERVAL<sup>124</sup>. Les données BIEN et PERVAL n'ayant fait l'objet que de rares exploitations, le parti a été pris de tenter de les exploiter afin d'évaluer l'intérêt de ces sources dans le cadre d'une étude portant sur les conséquences des opérations de renouvellement urbain<sup>125</sup>. Afin de cerner les dynamiques affectant les six territoires franciliens déjà signalés ainsi que celui de l'aire urbaine de Caen, des contacts fructueux ont été pris avec la Chambre des notaires de Paris et avec la société PERVAL.

---

<sup>121</sup> Voir question sur les sources dans l'article suivant : DESPONDS D. (2006) : « *Spécialisations résidentielles : vers des divergences territoriales accrues dans le cadre du Val-d'Oise ?* », pp. 172-197, in *Hérodote* n°122 Ghetton américains, banlieues françaises.

<sup>122</sup> Voir le site du CERTU : [http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/article.php3?id\\_article=241](http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=241) ou les travaux de FILIPPI B. à partir de cette base. Ouvrage récent : FILIPPI B., FUNES C., NABOS H., TUTIN C. (2007) : « *Marché du logement et fractures urbaines en Île-de-France* », 240 p. éd. PUCA.

<sup>123</sup> Le site de la Chambre des Notaires de Paris ([http://www.paris.notaires.fr/prix/info\\_prix.php](http://www.paris.notaires.fr/prix/info_prix.php)) fournit des indications sur cette base ainsi que sur les conditions de son exploitation.

<sup>124</sup> Voir sur le site des notaires de France : [http://www.notaires.fr/notaires/notaires.nsf/V\\_CD\\_PUB/SMSI-6BEJZK](http://www.notaires.fr/notaires/notaires.nsf/V_CD_PUB/SMSI-6BEJZK)

<sup>125</sup> Voir FILIPPI B. et alii (2007), *Ibid.* CAVAILHES (J.) et JOLY (D.); 2006, *Les paysages périurbains et leur prix*. Besançon, Presses universitaires de Franche-Comté, 201 p. ARAGAU (Cl.), 2007, « *Voie express et ségrégation. Les fluctuations du marché foncier et immobilier aux franges ouest de l'Île-de-France* ». *Norois* n° 205, pp. 81-94.

*Avant d'exploiter les bases, faire le point sur la qualité de l'information.*

Avant de présenter les résultats provenant de l'exploitation de ces bases, un préalable s'impose : extraire les informations potentiellement utiles et en évaluer la qualité dans le temps. Ces deux bases présentent en effet la caractéristique d'être alimentées par des informations transmises en flux continu par les notaires. Leur qualité est donc liée à la rigueur avec laquelle les notaires recueillent et transmettent les données nécessaires à l'établissement des actes de propriété. De nombreuses critiques ont été formulées sur la qualité de ces bases : elles portent sur la fiabilité des informations comme sur leur stabilité dans le temps. Ces points méritent attention car ils sont susceptibles de nuire à la qualité des analyses qui seront développées dans les parties suivantes. Dans un premier temps seront donc présentées les variables disponibles en distinguant BIEN et PERVAL car ces deux bases ne sont pas exactement structurées de façon similaire et elles ne couvrent pas les mêmes périodes.

### **3.2 Variables concernant la nature des biens.**

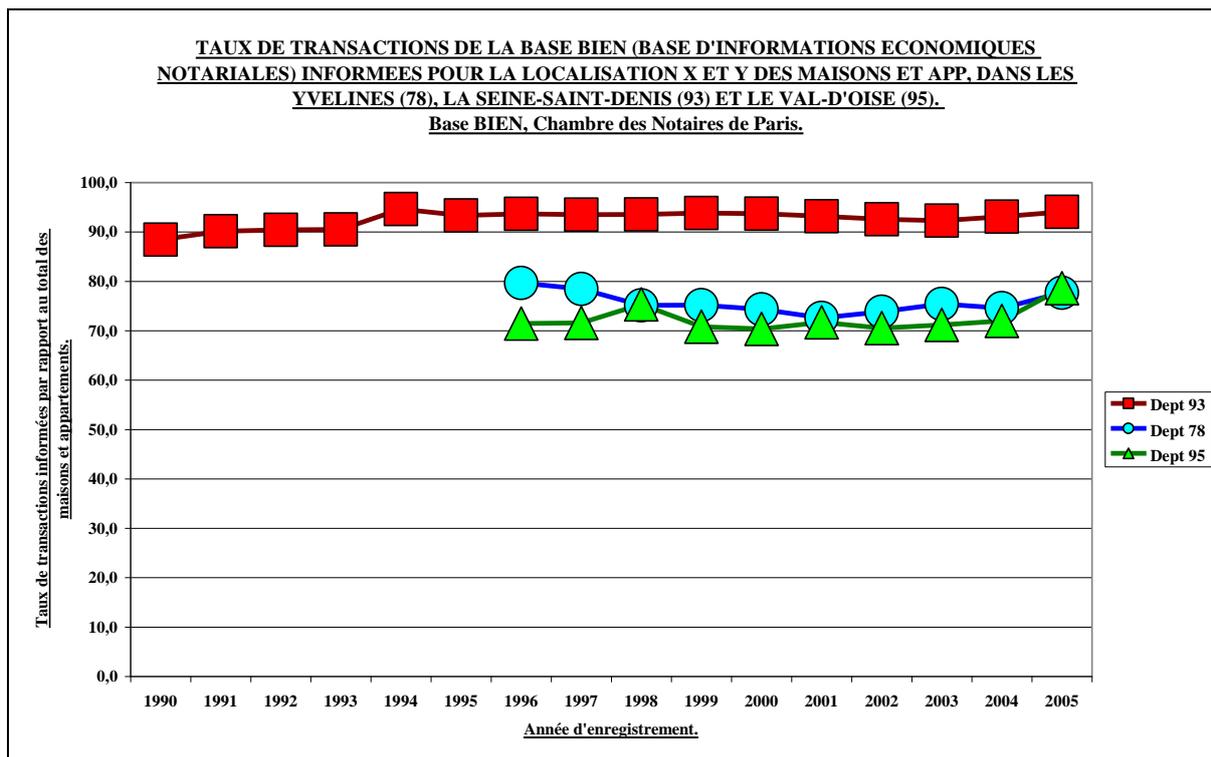
*Préalables.*

Premier élément de disparité, la base BIEN pour la région Île-de-France dispose d'informations remontant à 1990 pour Paris et la première couronne et à 1996 pour la seconde couronne. La Société PERVAL n'a quant à elle commencé à exploiter les données notariales qu'à partir de 1994. Les graphiques qui vont suivre ne couvriront donc pas les mêmes périodes. Par ailleurs, compte tenu du coût d'acquisition des données, il a été possible d'obtenir les données exhaustives pour la base BIEN sur la Seine-Saint-Denis depuis 1990 (soit 228 368 transactions), pour les Yvelines depuis 1996 (soit 168 880 transactions) et pour le Val-d'Oise, de même depuis 1996 (soit 124 208 transactions). Par contre n'ont pu être acquises les données PERVAL que pour les années 1994, 1997, 2000, 2003 et 2005 (soit 13 748 transactions).

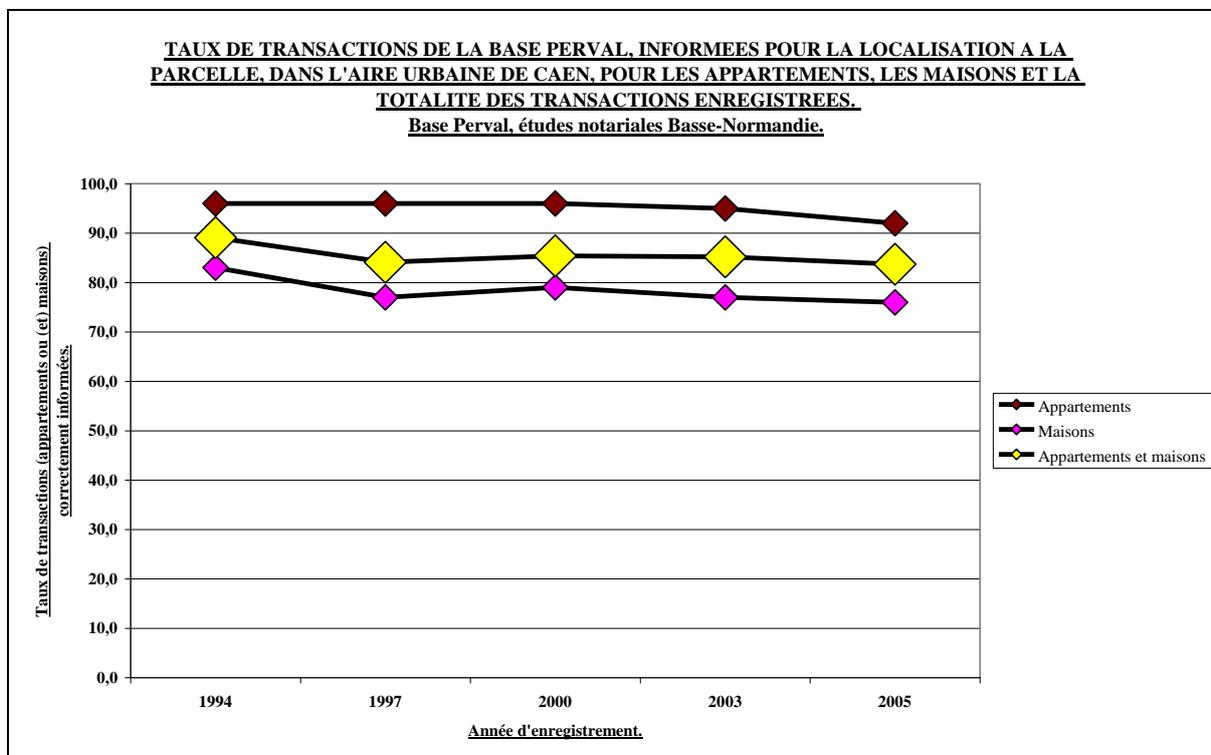
Compte tenu du type de notre étude, ne seront conservées pour évaluation que les transactions présentant un intérêt évident, c'est à dire celles qui correspondent à des acquisitions de maisons ou d'appartement (dans le neuf comme dans l'ancien). Les acquisitions de terrains, qui mériteraient une attention particulière, ont été exclues de nos analyses. Ceux-ci correspondent à 9 537 transactions en Seine-Saint-Denis, soit 4,2 % du total des transactions enregistrées pour ce département. À 13 448 transactions dans le cas des Yvelines (soit 8 %) ; à 9 460 dans le Val-d'Oise (soit 7,6 %) et 2 757 dans l'aire urbaine de Caen (soit 20,5 %).

*Variables de localisation et de typologie des biens.*

L'information concernant les coordonnées x et y ou les localisations à la parcelle présentent un intérêt majeur (**Graphiques n°3-1 et n°3-2**) puisque elles permettent de géolocaliser de façon précise ces données en les intégrant dans un SIG, comme le visualise, à titre d'exemple la **Carte n°3-1**.



**Graphique n°3-1**



**Graphique n°3-2**

De façon surprenante, des disparités apparaissent. Si environ 90 % des transactions contiennent cette information en Seine-Saint-Denis et dans l'aire urbaine de Caen, les 80 % ne sont atteints ni dans les Yvelines ni dans le Val-d'Oise. D'une année sur l'autre, les variations restent faibles. Il ressort par ailleurs que la proportion de localisations x y renseignés est généralement très élevée dans les communes urbaines et faible voir nulle dans nombre de communes rurales. Connaissant le x y, il est en outre possible de vérifier que la localisation à l'îlot est renseigné à plus de 99% des cas. Les cas manquants correspondent généralement à des communes rurales.

*Surfaces habitables et nombre de pièces des logements.*

Les surfaces habitables constituent une information indispensable pour calculer le prix au m<sup>2</sup> des biens immobiliers. Les **Graphiques n°3-3** et **n°3-4** attestent que les deux tiers des transactions disposent de cette variable correctement informée. Il faudra donc tenir compte de ce biais lors de l'analyse des cartes de prix. La tendance semble à l'amélioration en Seine-Saint-Denis et dans les Yvelines, par contre l'inverse apparaît dans le Val-d'Oise et dans l'aire urbaine de Caen. Il est possible d'observer dans le cas de cette dernière, que la tendance résulte d'abord d'une dégradation de la situation des maisons, les appartements demeurant renseignés de façon satisfaisante. En extrapolant cette tendance, il est possible d'envisager que ce sont les écarts de structures qui expliquent les disparités observées entre la Seine-Saint-Denis et les autres départements. Parmi toutes les transactions d'appartements et de maisons enregistrées, 43,1 % correspondent à des appartements dans l'aire urbaine de Caen, 51,2 % dans le Val-d'Oise, 60,4 % dans les Yvelines et 69,6 % en Seine-Saint-Denis.

Complémentaire de l'information sur les surfaces habitables, celle concernant le nombre de pièces du logement (voir **Graphiques n°3-5** et **n°3-6**) est moins déterminante, car non directement nécessaire au calcul des prix. Elle reste stable aux alentours de 98 % et n'offre pas de disparités selon les territoires d'étude. Cette variable présente néanmoins un intérêt car les prix des biens n'évoluent pas de manière linéaire en fonction du nombre de pièces. Les biens ayant peu de pièces enregistrent un surcoût du prix au m<sup>2</sup> par rapport à ceux en comportant un nombre plus grand. Une même logique identique est à l'œuvre lorsqu'on examine les surfaces totales comme l'indique le **Tableau n°3-1** ci-dessous.

**PRIX MOYENS AU M<sup>2</sup> (EUROS/M<sup>2</sup>) POUR LES APPARTEMENTS ET LES MAISONS DANS LES SIX TERRITOIRES FRANCILIENS DE L'ETUDE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

Nombre de pièces	Appartements	Maisons	Surface	Appartements	Maisons
1 pièce	1672,9	2313,1	< 30 m <sup>2</sup>	1567,4	2625,6
2 pièces	1573,3	1471,8	De 30 à 59 m <sup>2</sup>	1552,0	1821,4
3 pièces	1479,5	1675,9	De 60 à 89 m <sup>2</sup>	1394,5	1695,0
4 pièces	1311,4	1661,1	De 90 à 119 m <sup>2</sup>	1263,0	1579,4
5 pièces	1241,4	1616,8	De 120 à 149 m <sup>2</sup>	1232,0	1560,0
6 pièces et plus	1140,2	1594,9	150 m <sup>2</sup> et plus	1169,9	1415,3

**Tableau n°3-1**



**LOCALISATION DES APPARTEMENTS ACQUIS DE 1996 A 2005  
DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS**

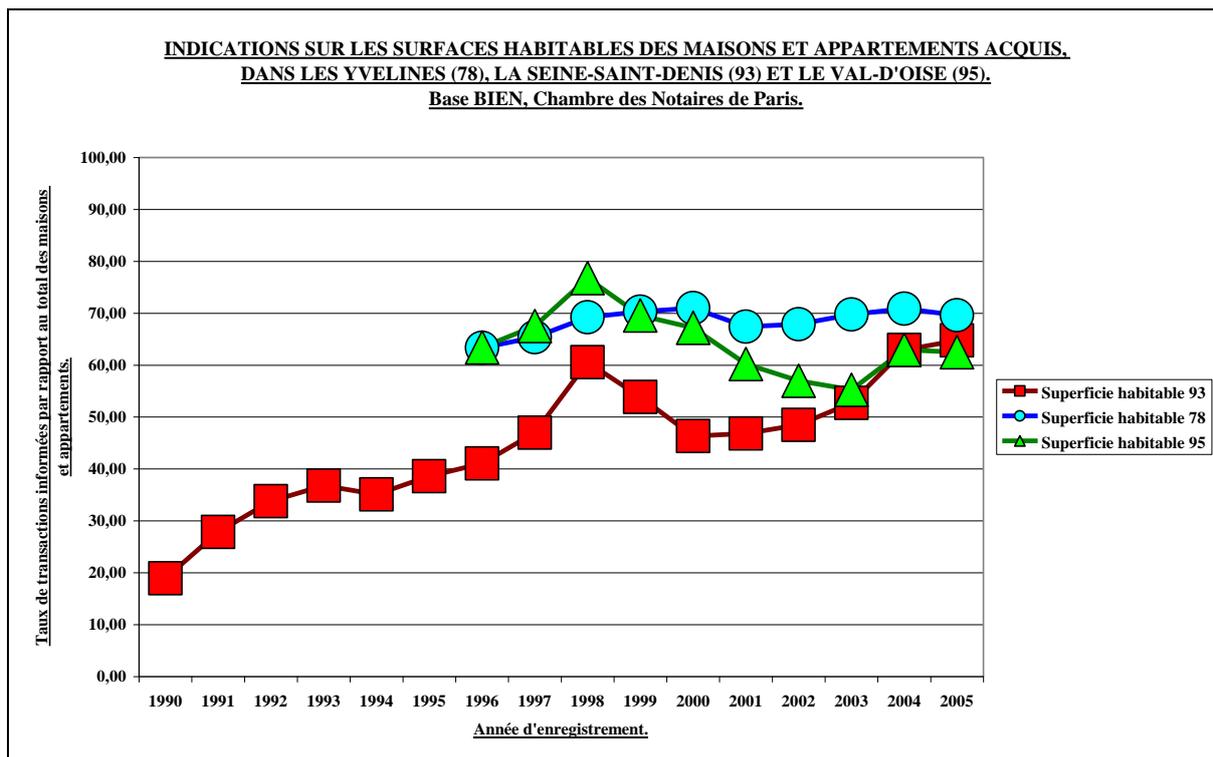
Source : Base BIEN, Base d'informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | : Limites de la Communauté d'agglomération |  | : Acquisition effectuée entre 2004 et 2005 |
|  | : Limites des communes                     |  | : Acquisition effectuée entre 2002 et 2003 |
|  | : Limites des Iris                         |  | : Acquisition effectuée entre 2000 et 2001 |
|  | : Limites des îlots                        |  | : Acquisition effectuée entre 1998 et 1999 |
|  | : ZUS (Zone urbaine sensible)              |  | : Acquisition effectuée entre 1996 et 1997 |

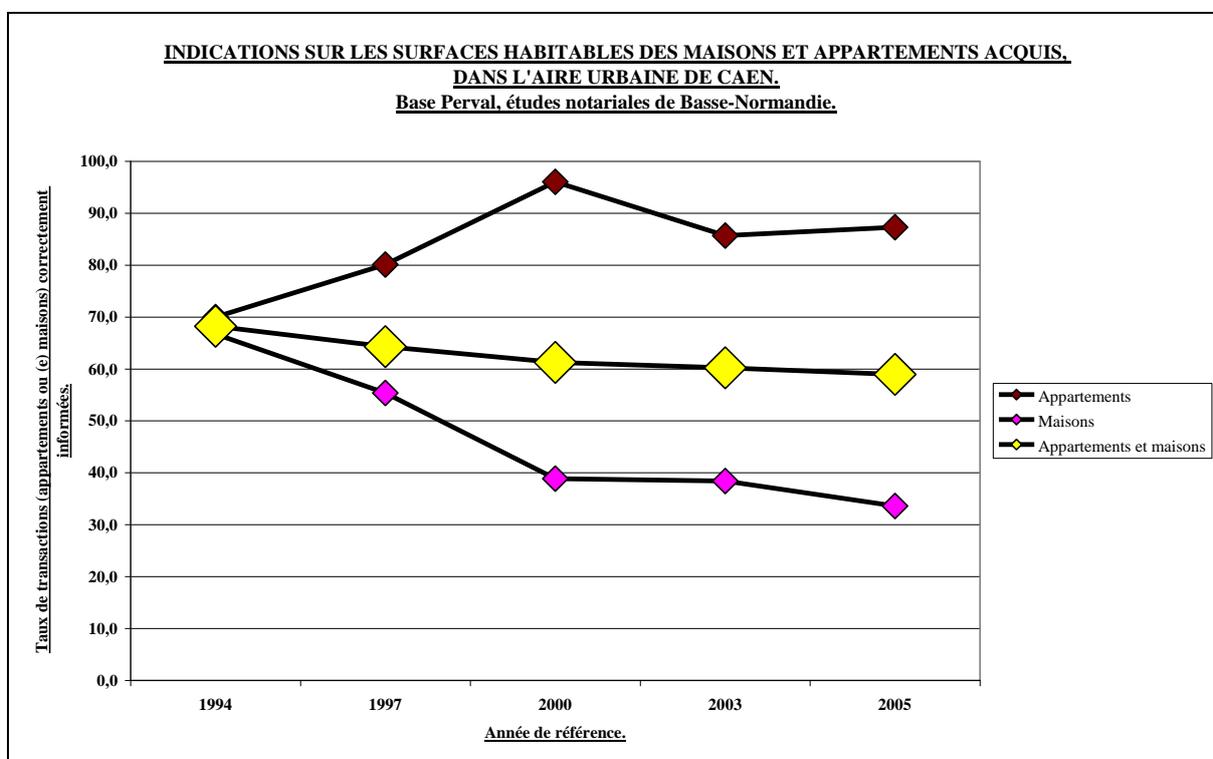
Attention certaines acquisitions anciennes peuvent être masquées par des acquisitions plus récentes

Cartographie D. Desponds ; Laboratoire MRTE

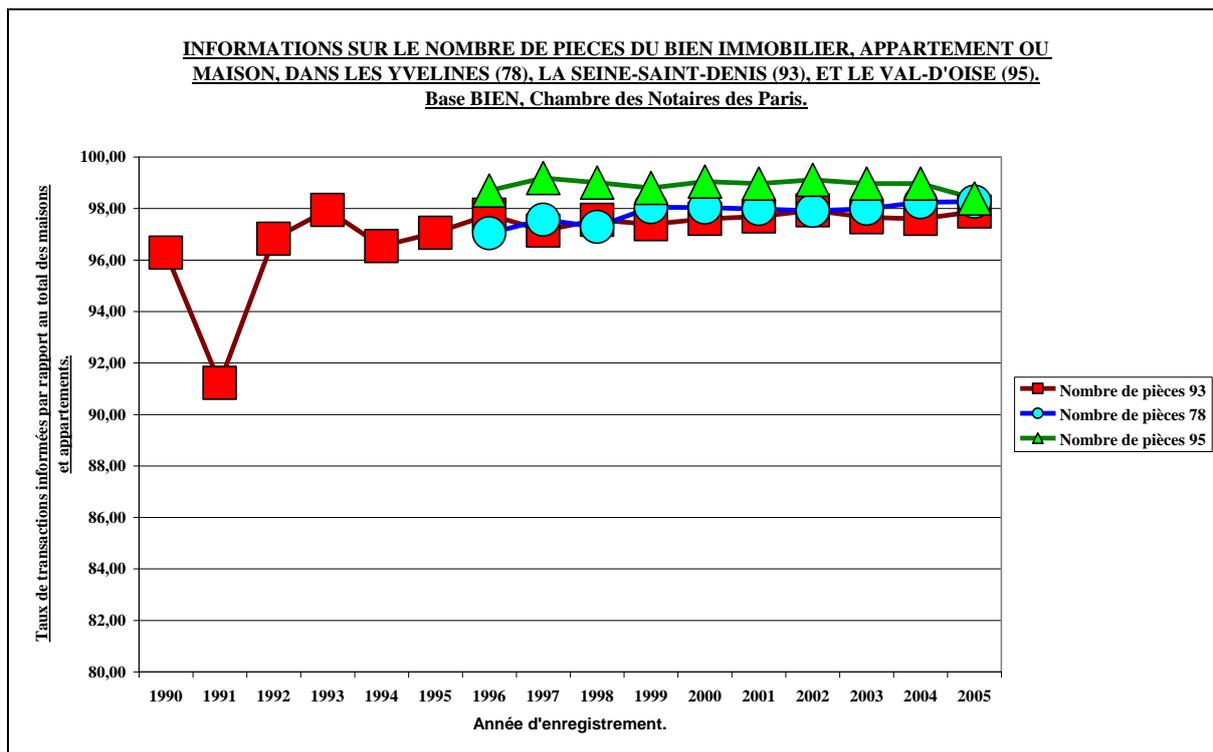
**Carte n°3-1**



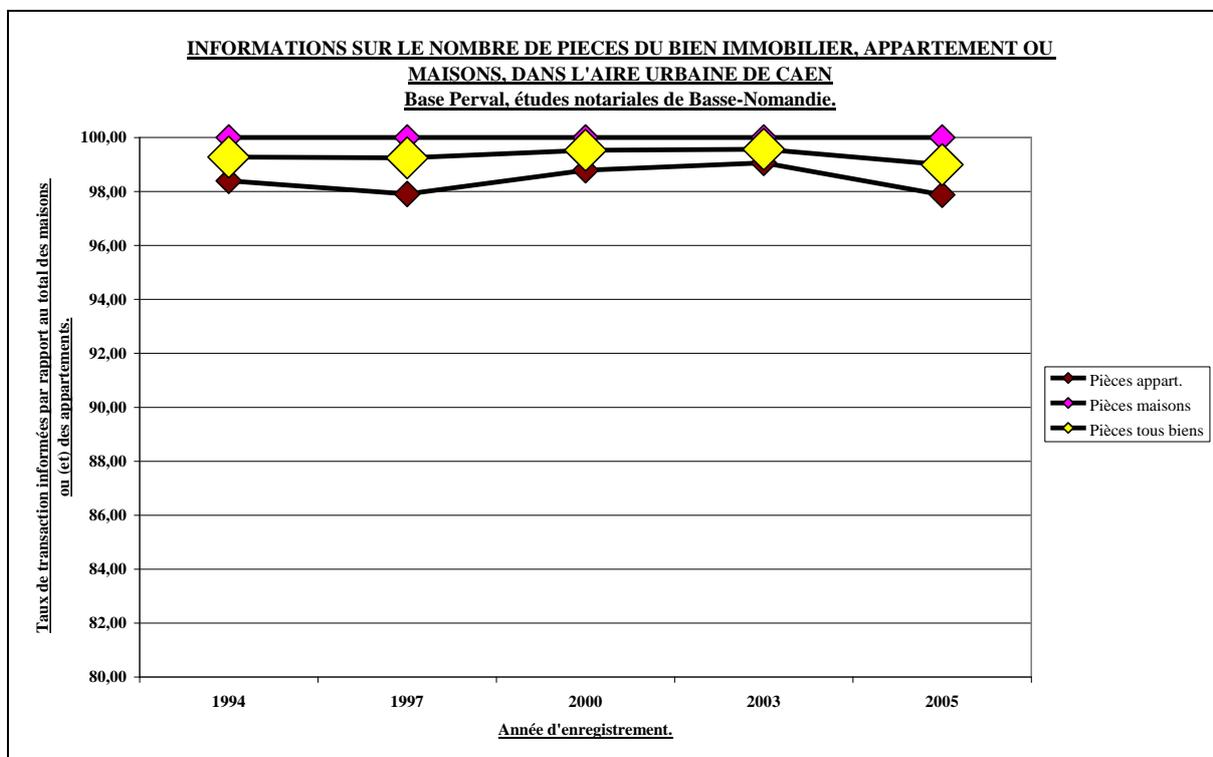
**Graphique n°3-3**



**Graphique n°3-4**



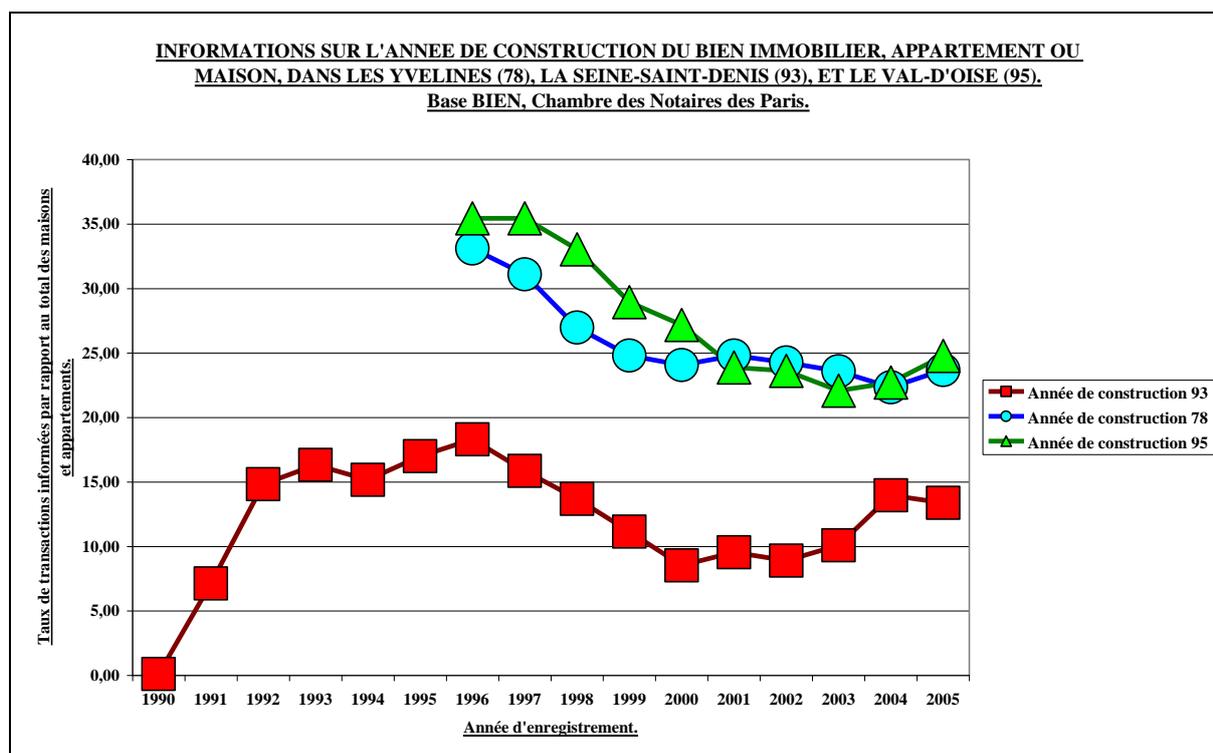
**Graphique n°3-5**



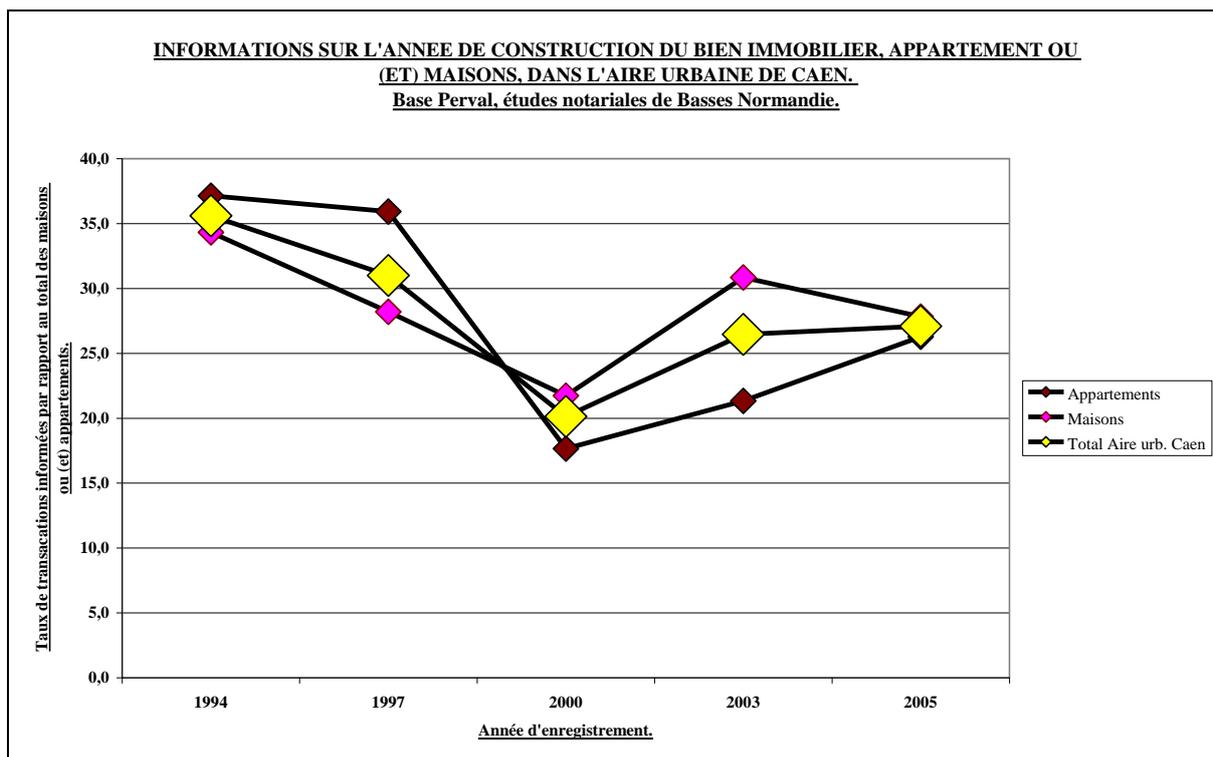
**Graphique n°3-6**

*Périodes et années de construction des logements.*

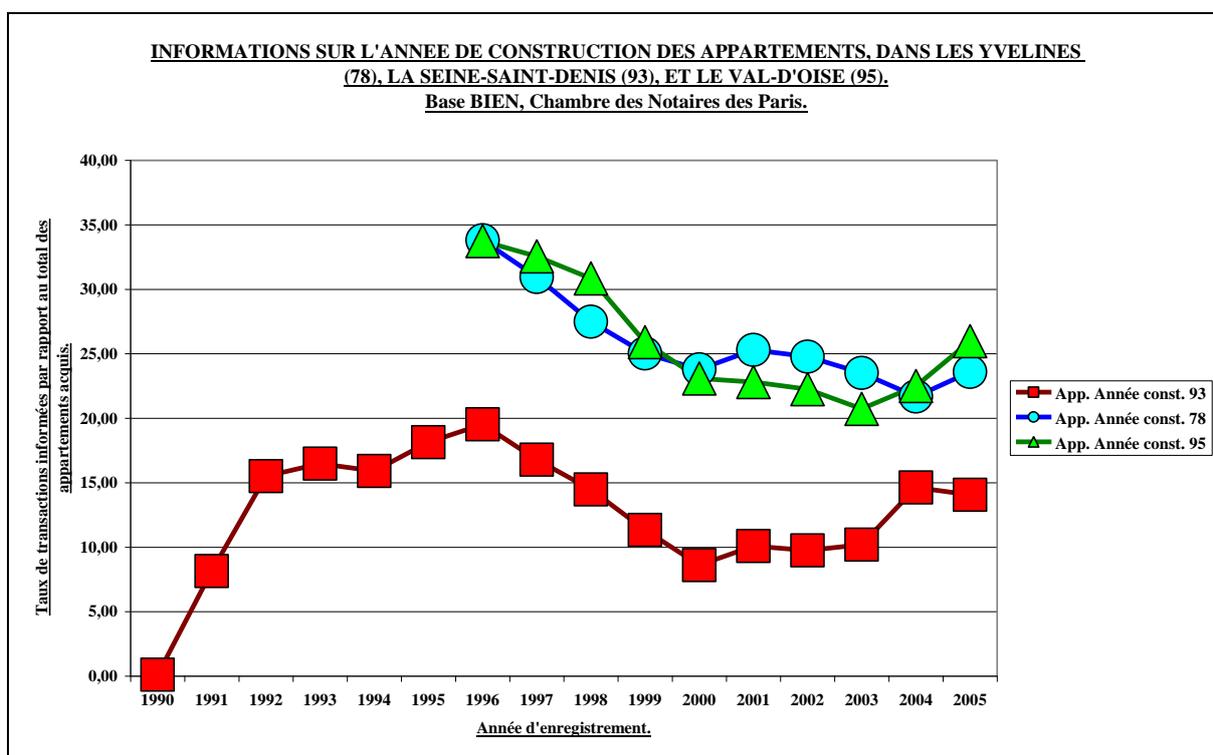
Les bases BIEN et PERVAL fournissent des informations sur la date de construction. L'année de construction fournit des résultats peu satisfaisants, qui tendent à se dégrader au cours du temps (**Graphique n°3-7** et **n°3-8**). Cela est vérifié pour les appartements (**Graphique n°3-9**) comme pour les maisons (**Graphique n°3-10**).



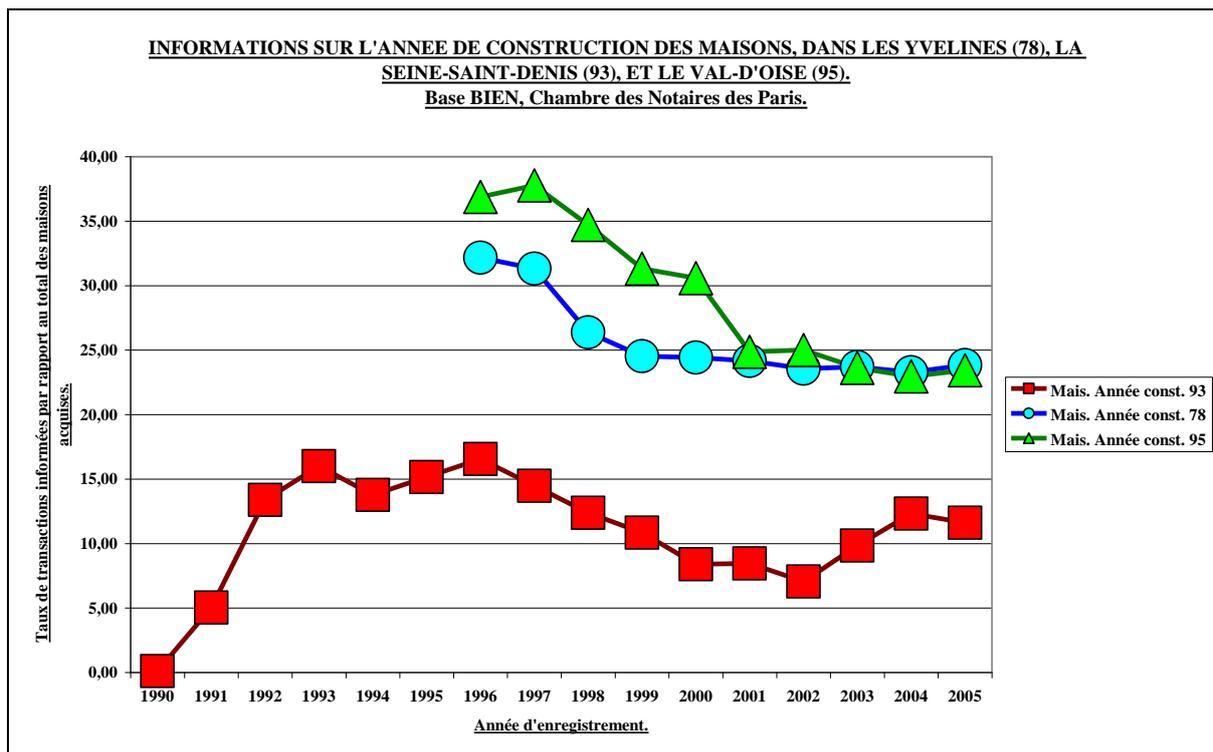
**Graphique n°3-7**



**Graphique n°3-8**

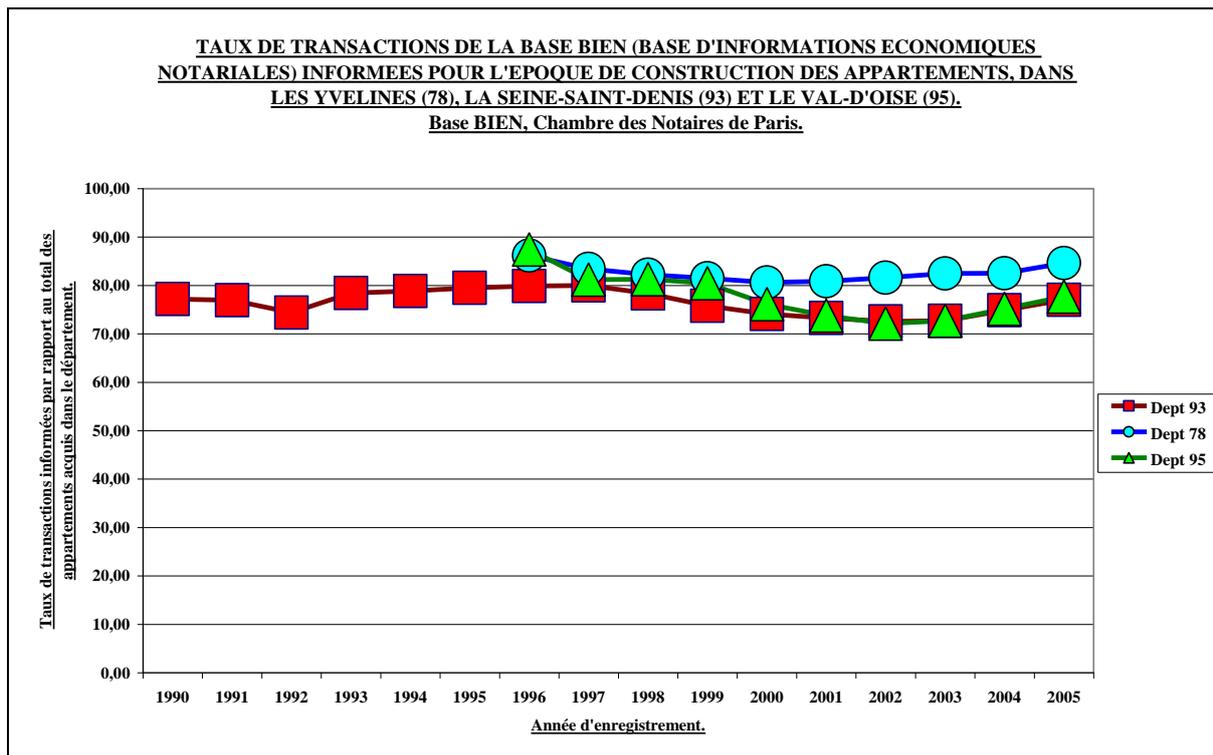


**Graphique n°3-9**

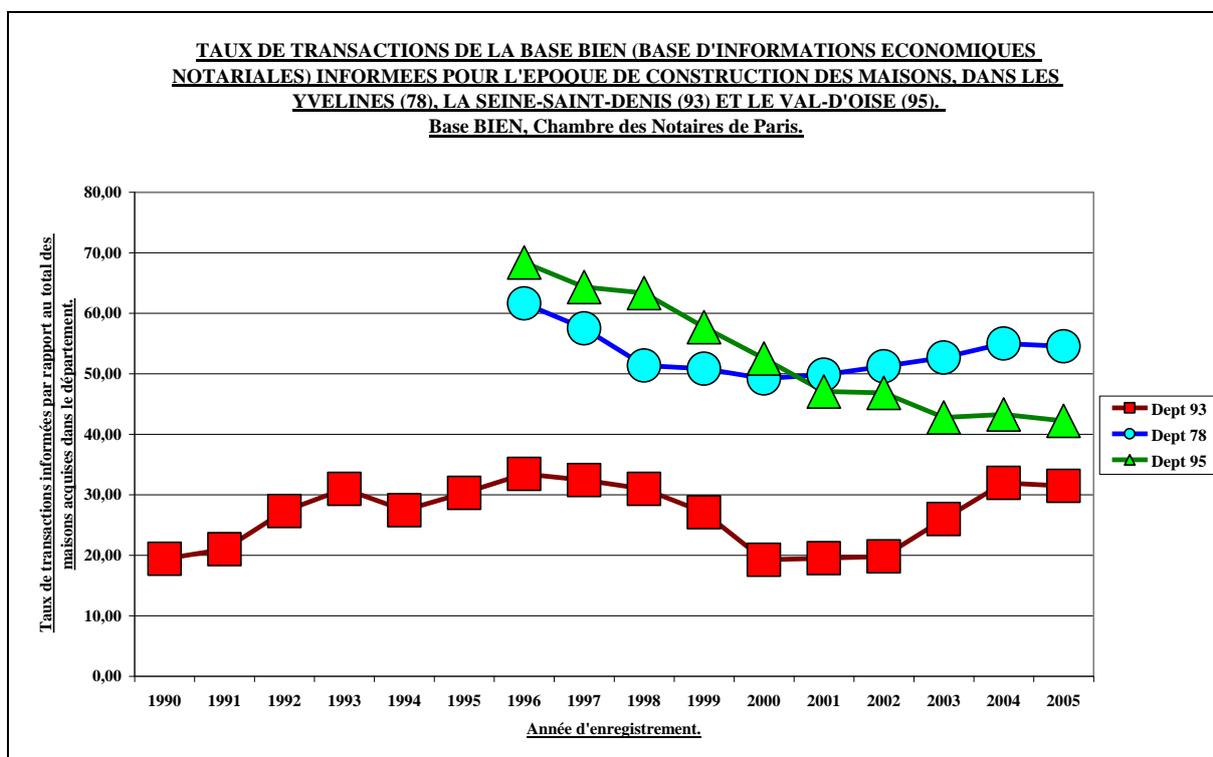


**Graphique n°3-10**

L'époque de construction est une variable de meilleure qualité. Appartements (**Graphique n°3-11**) comme maisons ayant des profils voisins (**Graphique n°3-12**). Les modalités de cette variable se décomposent ainsi : Avant 1850, de 1850 à 1913, de 1914 à 1947, de 1948 à 1969, de 1970 à 1980, de 1981 à 1991, de 1992 à 2000 et à partir de 2001.



**Graphique n°3-11**



**Graphique n°3-12**

### 3.3 Variables de description des acquéreurs et vendeurs de biens immobiliers.

Ces informations sont destinées à caractériser le profil des ménages acquéreurs et vendeurs. Cette matière première est déterminante si l'on se fixe comme objectif d'analyser les processus de substitution sociale et les mécanismes de spécialisation socio-résidentielle<sup>126</sup>. Disposant des localisations précises grâce au géo-référencement en x et y, il est envisageable de caractériser les ménages venant s'installer sur un territoire (commune, Iris, îlot, voire parcelle) et de comparer leur profil à ceux qui sont déjà implantés, ou à ceux qui quittent le territoire concerné. Dans cette étude seront tout particulièrement observés les territoires du renouvellement urbain ainsi que les entités englobantes auxquels ils appartiennent.

#### *Profils sociaux des acquéreurs et des vendeurs.*

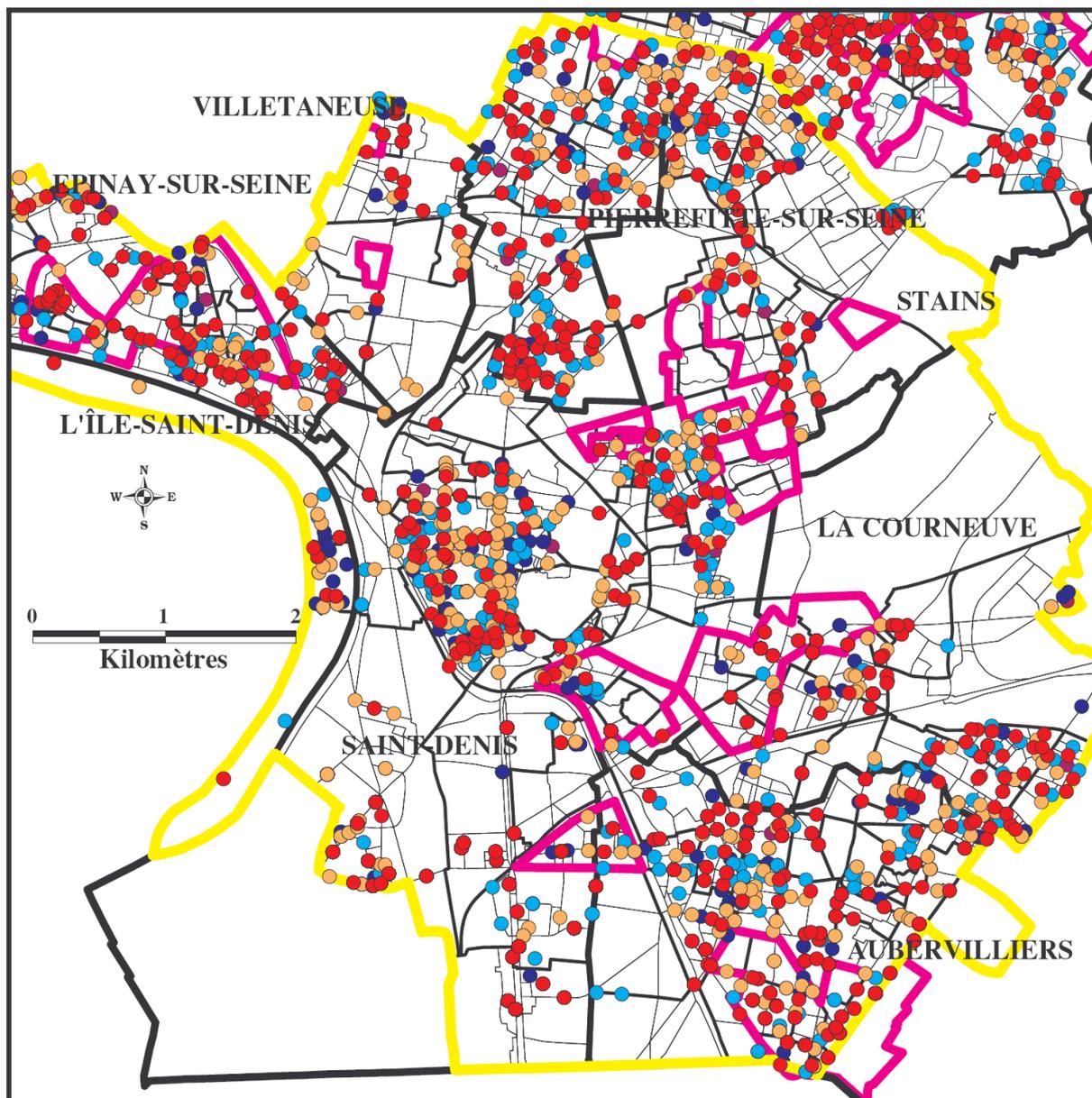
Le profil social des acheteurs et des vendeurs est déterminé par la CSP de l'acquéreur de référence (notion correspondant à la « personne de référence du ménage » telle que définie par l'Insee<sup>127</sup>). Cette information résulte de la profession déclarée par l'acquéreur et conduit ensuite à un réencodage effectué au sein de la Chambre des notaires selon les mêmes règles méthodologiques que celles de l'Insee, comme cela a été confirmé par les responsables des bases BIEN et PERVAL. En découlent plusieurs modalités : agriculteurs, artisans et commerçants, CPIS, professions intermédiaires, employés, retraités, autres, sans activité, auxquelles doit être ajoutée la catégorie de marchands de biens. À titre d'exemple, la **Carte n°3-2** propose, pour cinq de ces catégories, la localisation des acquisitions effectuées entre 2004 et 2005, dans la Communauté d'agglomération de Plaine-Commune.

Les **Graphiques n°3-13** et **n°3-14** indiquent, pour les acheteurs de biens immobiliers, que le niveau d'information de cette variable est compris dans tous les cas de figure entre 90 et 100 %. Les niveaux vont en s'améliorant avant de rester stables à partir du milieu des années 1990 comme le montre le cas de la Seine-Saint-Denis pour laquelle existent des enregistrements depuis 1990. Ces données essentielles peuvent faire l'objet d'une exploitation dans des conditions satisfaisantes, à condition toutefois de disposer de suffisamment d'informations à l'échelle du territoire étudié. Une attention particulière sera à porter, dans les zones de renouvellement urbain, à l'évolution du profil social des acquéreurs. Les discours qui prévalent sur ces opérations mettent l'accent sur l'accès à la propriété et sur la diversification des profils sociaux des résidents. Les bases BIEN et PERVAL offrent un éclairage sur ces réalités mouvantes. Concernant les vendeurs de biens immobiliers (voir **Graphiques n°3-15** et **n°3-16**), les niveaux sont du même ordre, plus faibles dans le cas de la base PERVAL sans qu'une raison ne puisse être à priori invoquée. Contactée par téléphone, la société PERVAL a toutefois mentionné que la qualité du renseignement tient essentiellement à la charge d'activité de l'entreprise : l'encodage est plus ou moins exhaustif selon la quantité d'informations à traiter. Pour les biens non « neufs », ces deux bases notariales présentent toutefois l'immense intérêt de permettre la mise en relation du profil social des acheteurs avec celui des vendeurs.

---

<sup>126</sup> Ces aspects ont fait l'objet de développements plus explicites in DESPONDS D. (2005) : « *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives* », 760 p., éd. Connaissances et savoirs, Paris.

<sup>127</sup> Voir les informations communiquées à ce propos par l'Insee sur son site : <http://www.insee.fr/fr/methodes/>



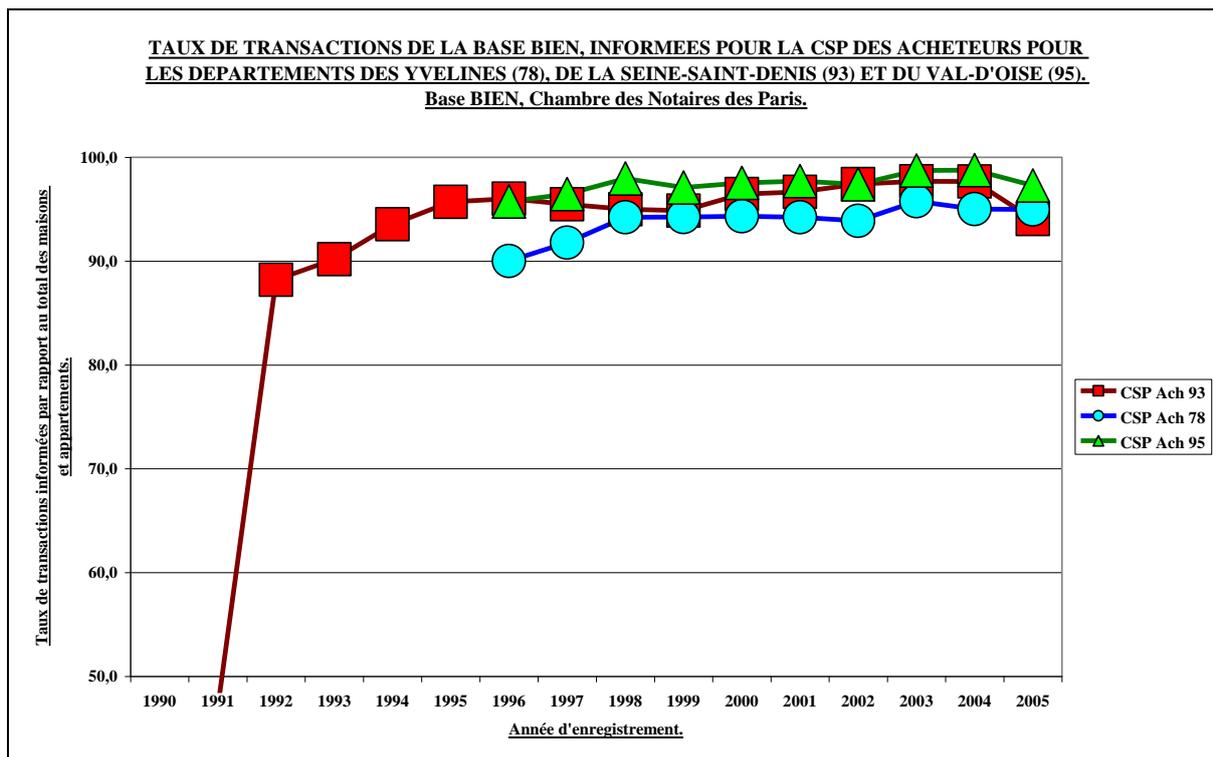
**LOCALISATION DES CSP DES ACQUEREURS DE MAISONS OU APPARTEMENTS, DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE, EN 2004-2005.**

Source : Base BIEN, Base d'informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

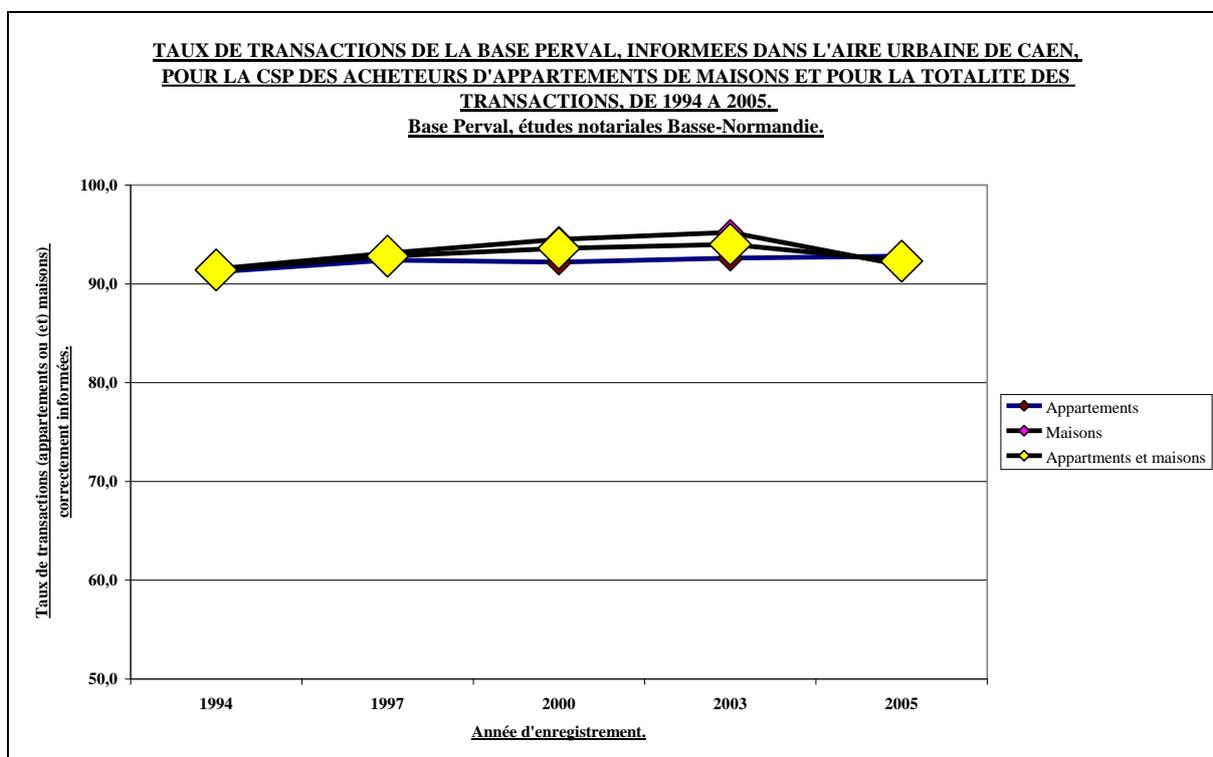
- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | : Limites de la Communauté d'agglomération Plaine commune |  | : Acquisition effectuée par un ouvrier                     |
|  | : Limites des communes                                    |  | : Acquisition effectuée par un employé                     |
|  | : Limites des Iris  |  | : Acquisition effectuée par un professionnel intermédiaire |
|  | : Limites des îlots                                       |  | : Acquisition effectuée par un CPIS                        |
|  | : ZUS (Zone urbaine sensible)                             |  | : Acquisition effectuée par un retraité                    |
- Attention, compte tenu de la disposition des couches, des acquisitions effectuées par des non ouvriers peuvent être masquées.

Cartographie D. Desponds ; Laboratoire MRTE

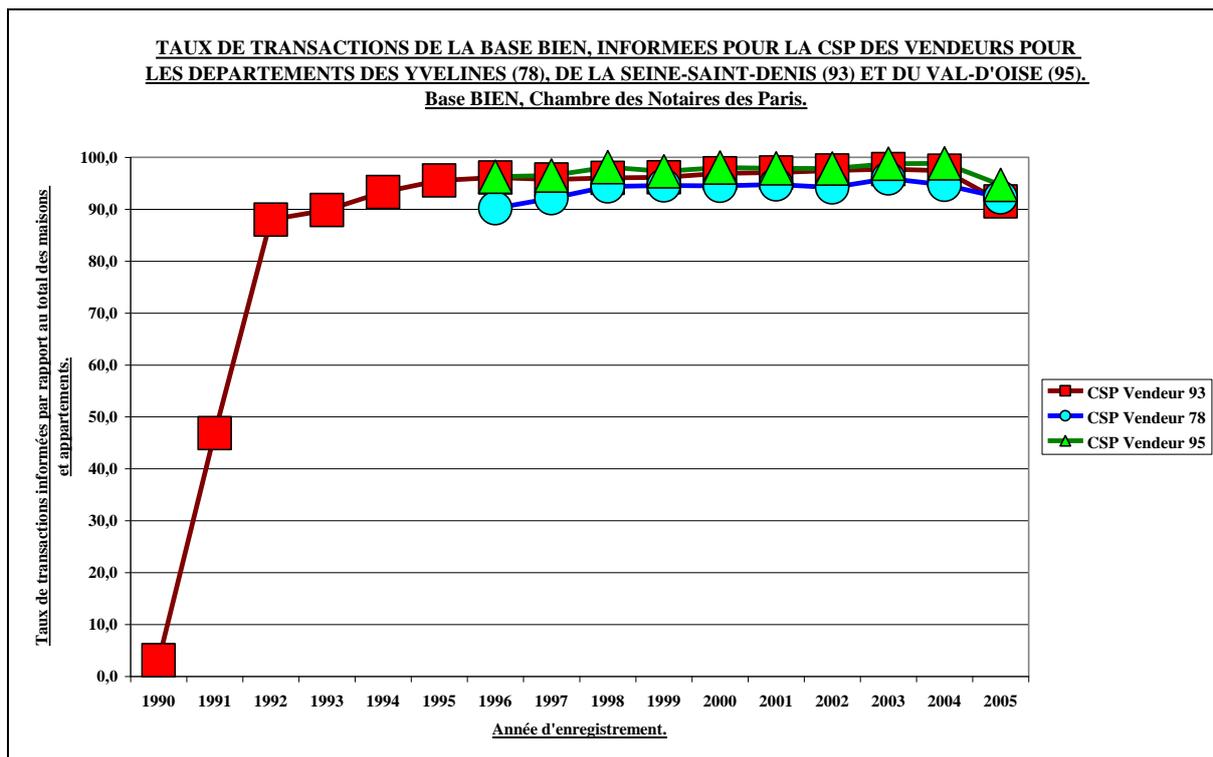
**CARTE N°3-2**



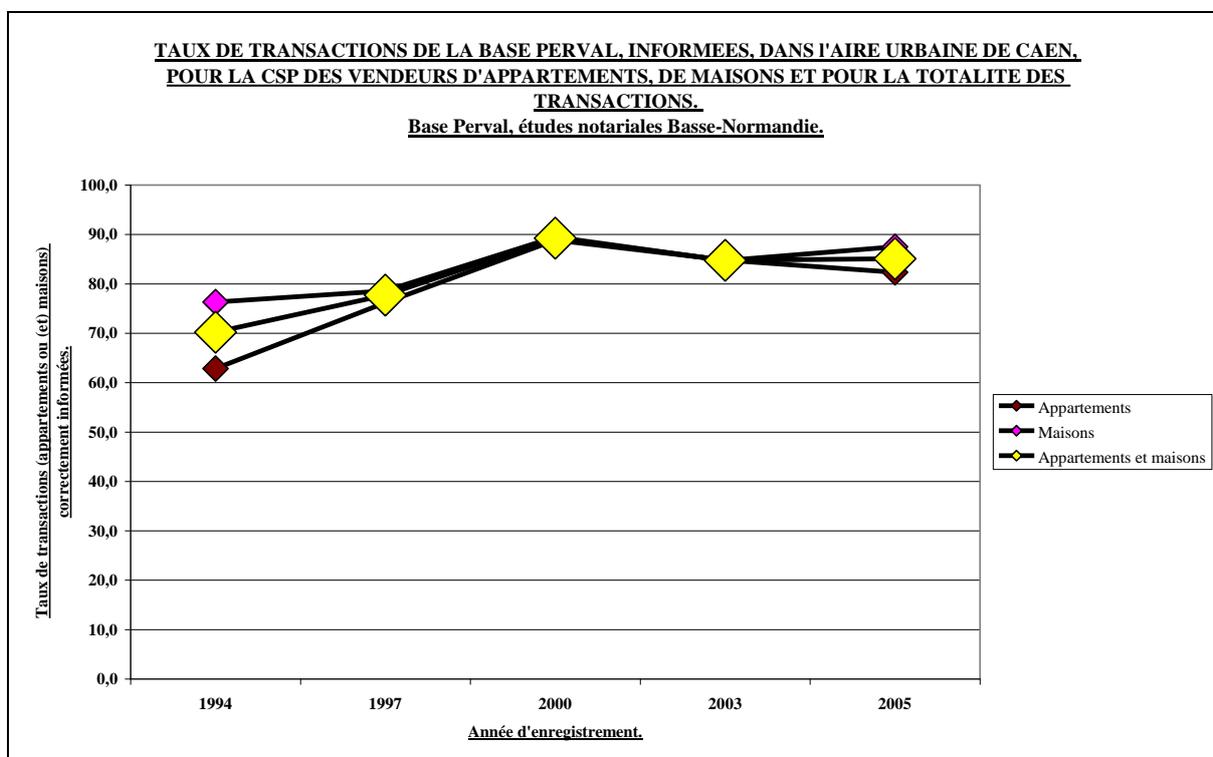
**Graphique n°3-13**



**Graphique n°3-14**



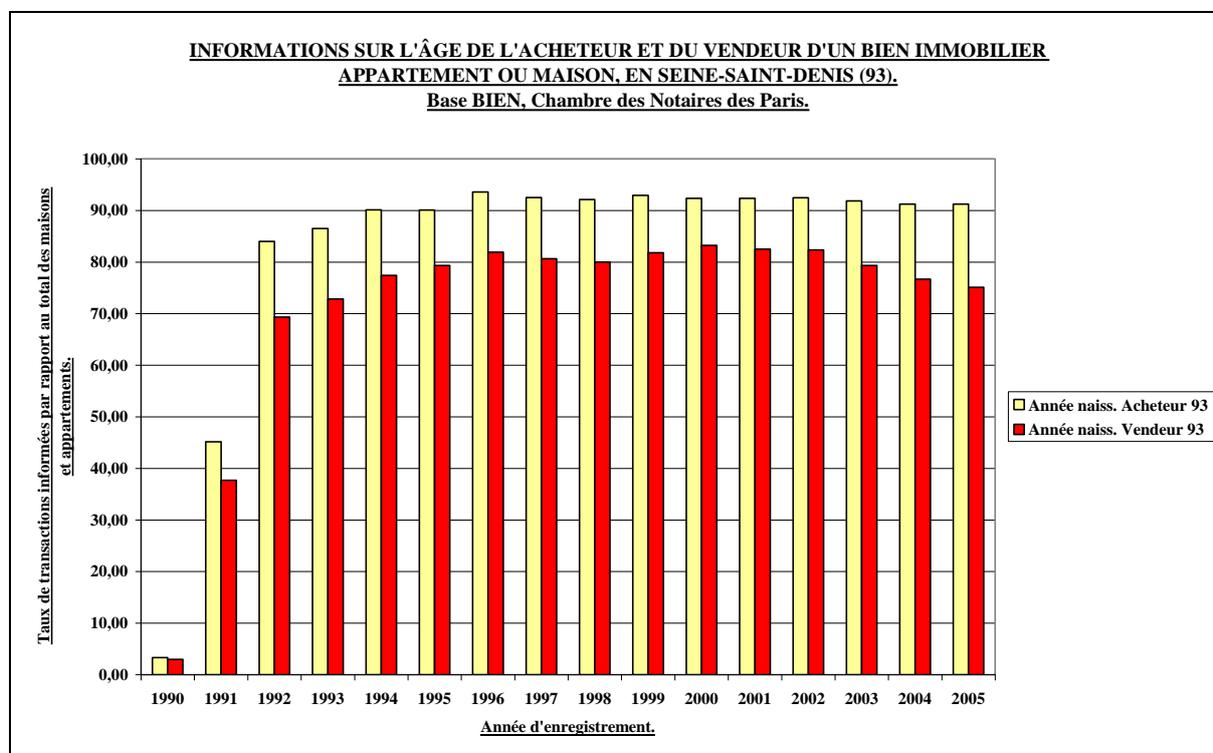
**Graphique n°3-15**



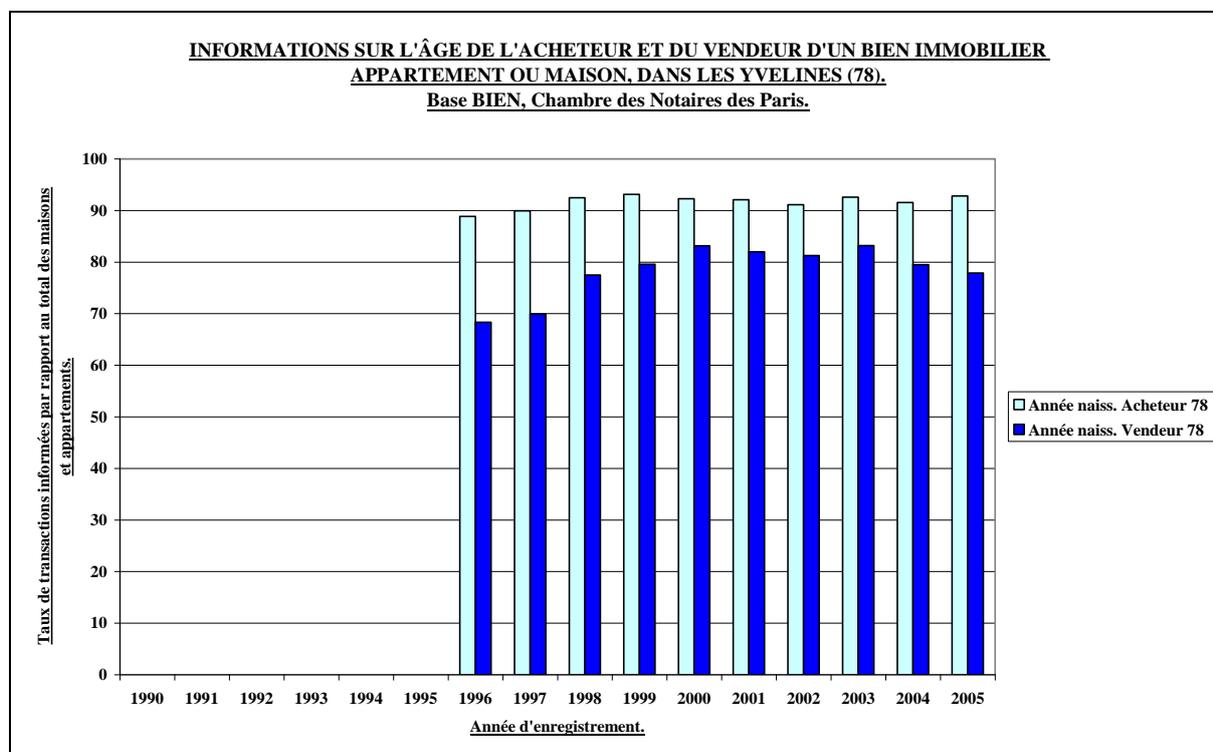
**Graphique n°3-16**

*L'âge des acquéreurs et des vendeurs.*

Des informations sont également disponibles sur l'âge des acquéreurs et des vendeurs avec, dans ce domaine, la même remarque que pour les catégories sociales. Il s'agit de l'âge de la personne de référence (voir **Graphiques n°3-17, n°3-18, n°3-19 et n°3-20**).

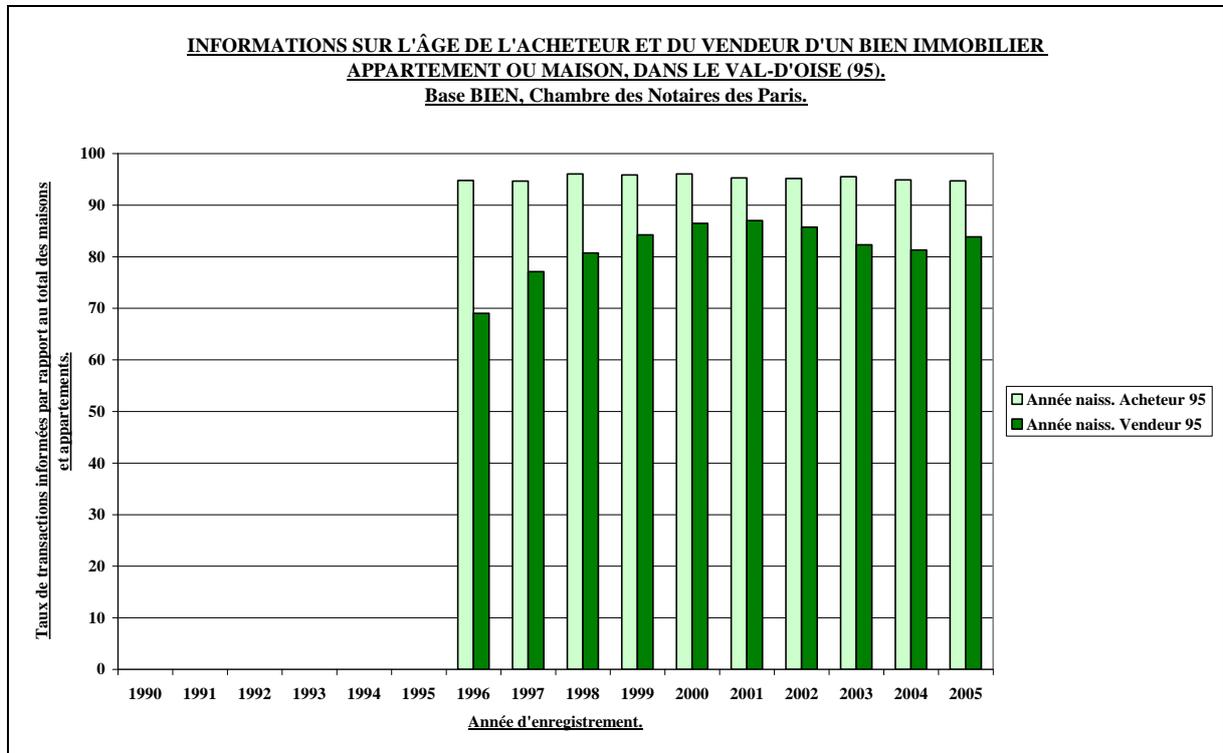


**Graphique n°3-17**

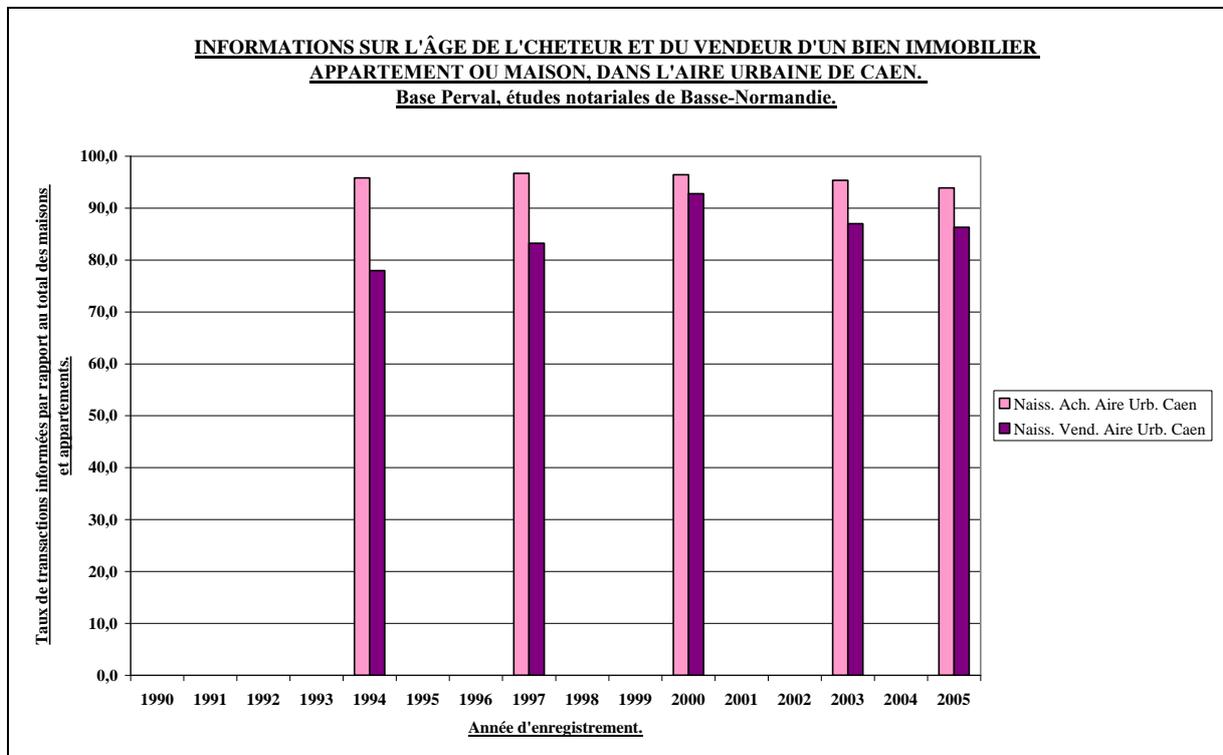


**Graphique n°3-18**

Dans tous les cas, l'information est disponible a des niveaux élevés (supérieurs à 90 % pour les acheteurs mais seulement de l'ordre de 80 % pour les vendeurs) et globalement stable dans le temps. Les informations concernant la Seine-Saint-Denis (**Graphique n°3-17**) témoignent de l'amélioration de ces informations depuis le début des années quatre-vingt-dix.



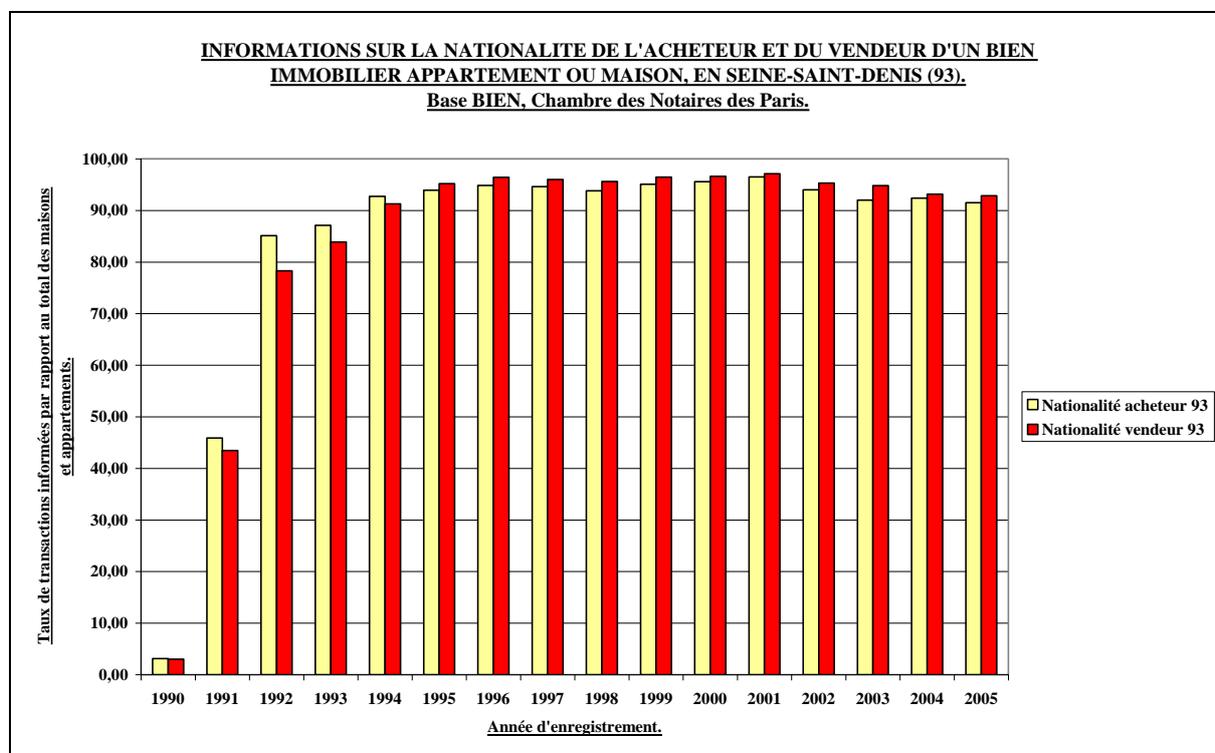
**Graphique n°3-19**



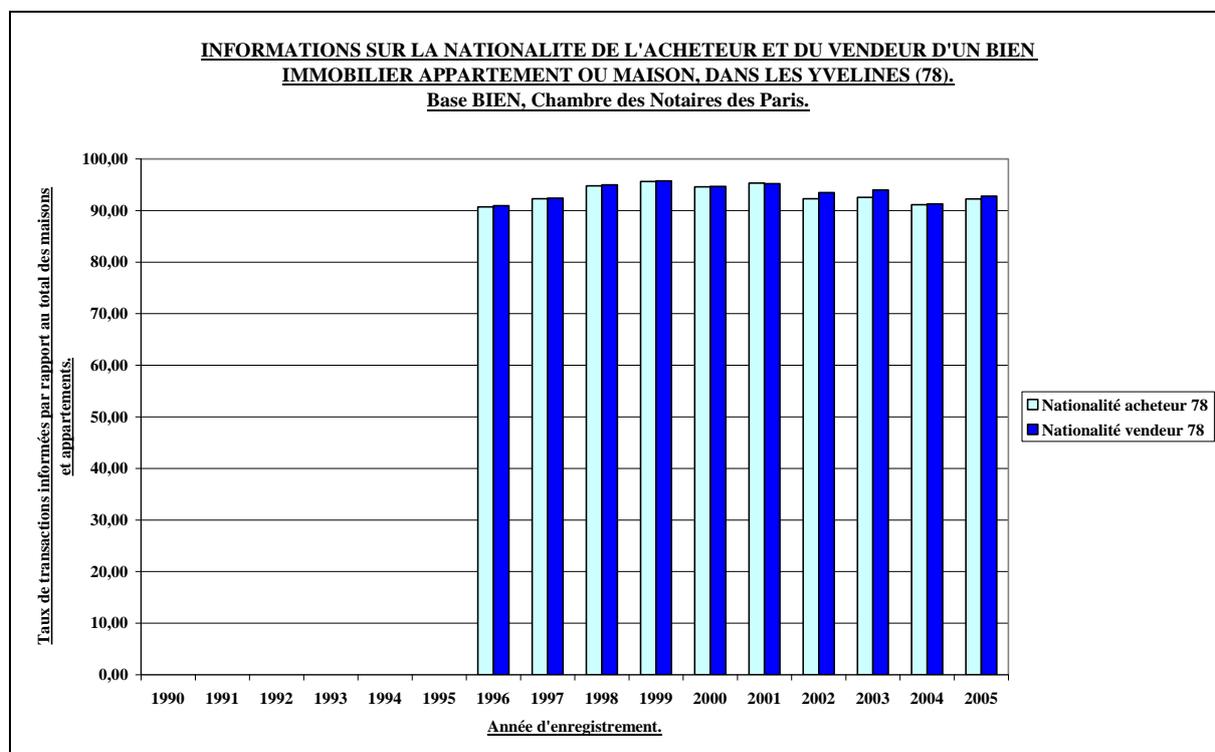
**Graphique n°3-20**

### *La nationalité des vendeurs et des acquéreurs.*

La nationalité des ménages constitue une information *a priori* difficile à mobiliser, car considérée comme « sensible » par l'Insee, elle est soumise à certaines restrictions dans la diffusion, en particulier au niveau des Iris.

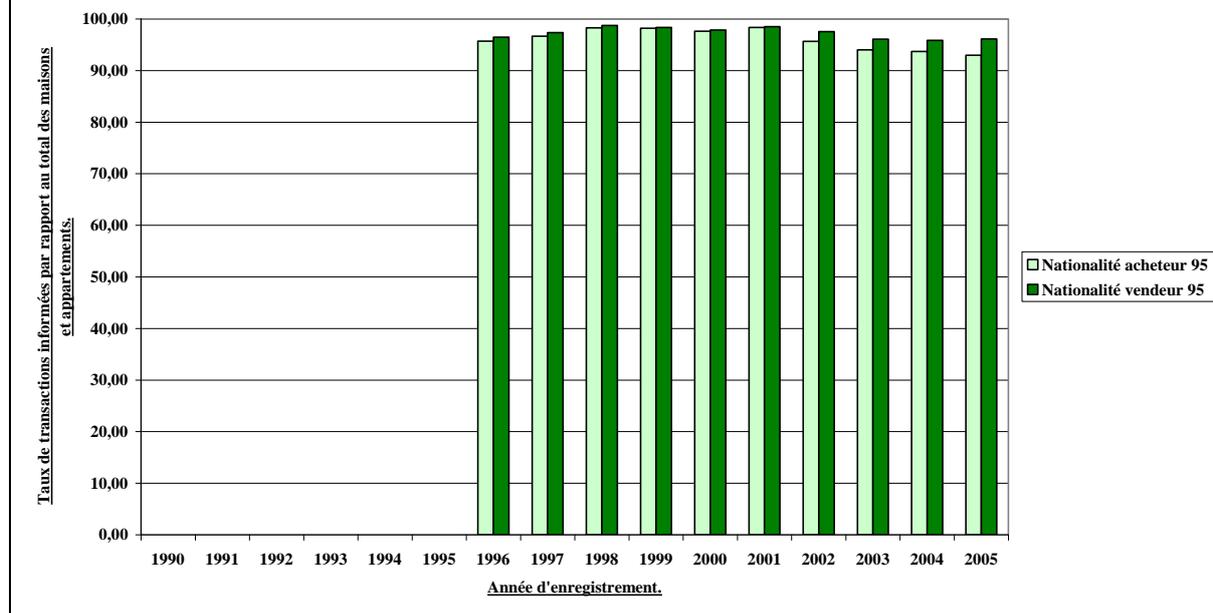


**Graphique n°3-21**



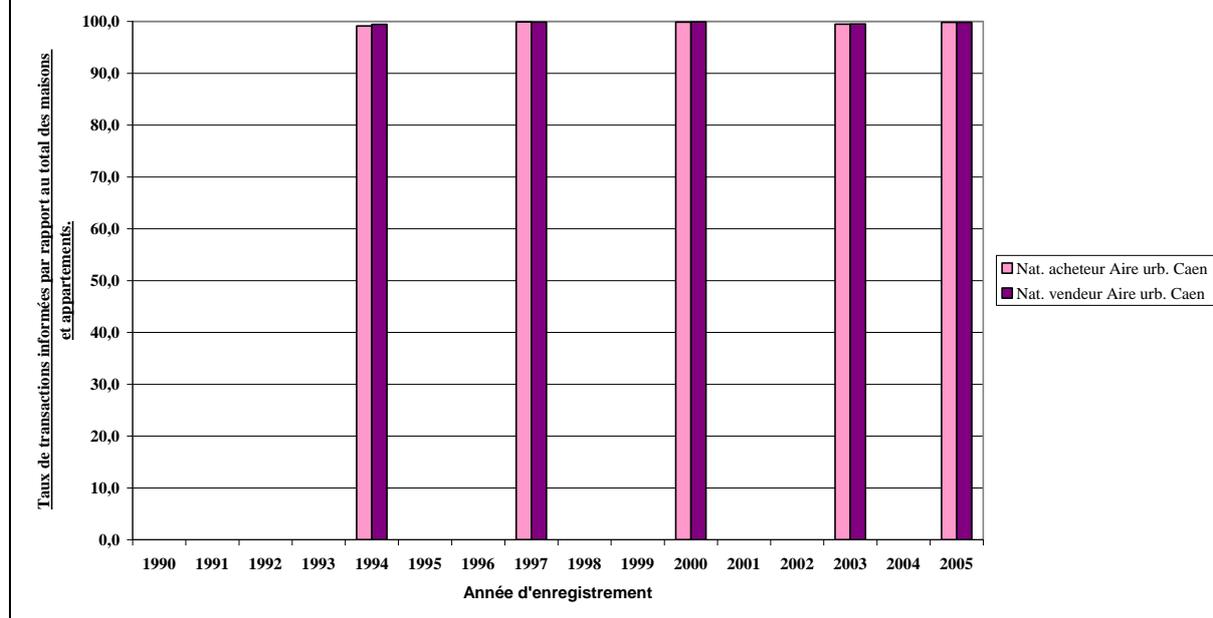
**Graphique n°3-22**

**INFORMATIONS SUR LA NATIONALITE DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR D'UN BIEN  
IMMOBILIER APPARTEMENT OU MAISON, DANS LE VAL-D'OISE (95).  
Base BIEN, Chambre des Notaires des Paris.**



**Graphique n°3-23**

**INFORMATIONS SUR LA NATIONALITE DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR D'UN BIEN  
IMMOBILIER APPARTEMENT OU MAISON, DANS L'AIRE URBAINE DE CAEN.  
Base Perval, études notariales de Basse-Normandie.**



**Graphique n°3-24**

Les bases BIEN et PERVAL, comme le montrent les **Graphiques n°3-21, n°3-22, n°3-23 et n°3-24**, permettent d'accéder à une information fine (les nationalités sont indiquées par pays, ce qui permet d'effectuer des regroupements), stable et avec un taux élevé de couverture (supérieur à 90 %). Les territoires où sont sur-représentées les acquisitions de biens immobiliers effectuées par des ménages étrangers pourront donc être identifiés<sup>128</sup>.

#### *Commune d'origine des acquéreurs.*

Les bases BIEN et PERVAL présentent une autre information, qui se révèle très riche lorsqu'il s'agit d'analyser les mobilités résidentielles, celle portant sur la commune d'origine de l'acquéreur du bien immobilier (**Graphiques n°3-25 et n°3-26**). Pourront ainsi être réalisées des cartes des bassins de provenance des acquéreurs de biens sur une commune donnée. La **Carte n°3-3**, en fournit un exemple à titre indicatif en prenant comme territoire d'arrivée la commune de Sarcelles pour les acquéreurs de maison. Il devient ainsi envisageable de construire des cartes de l'aire de recrutement des ménages ayant acquis un bien immobilier dans un territoire donné. Il est également possible d'identifier qui ont effectué des acquisitions dans les ZUS. On pourra donc déterminer si ces acquisitions correspondent à des mobilités résidentielles de proximité ou de mobilités de plus long rayon d'action.

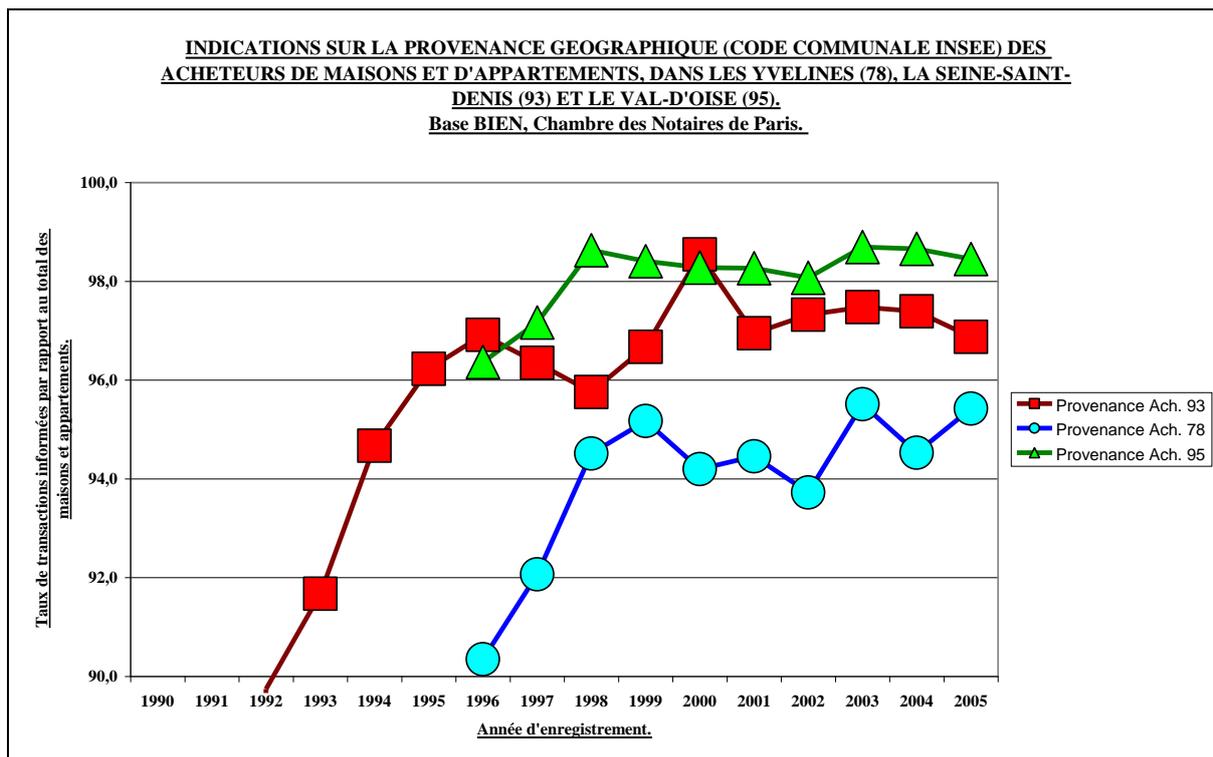
Si l'information est quasiment exhaustive et stable dans le temps en ce qui concerne l'aire urbaine caennaise, on constate qu'il n'en est pas de même sur les terrains franciliens. Le niveau de renseignement est variable selon les départements : autour de 95 % pour le Val-d'Oise, plus de 98 % pour la Seine-Saint-Denis. Dans le temps, les variations sont encore plus fortes, la qualité ne devenant vraiment correcte qu'à partir du milieu des années 1990.

#### *Commune de destination des vendeurs.*

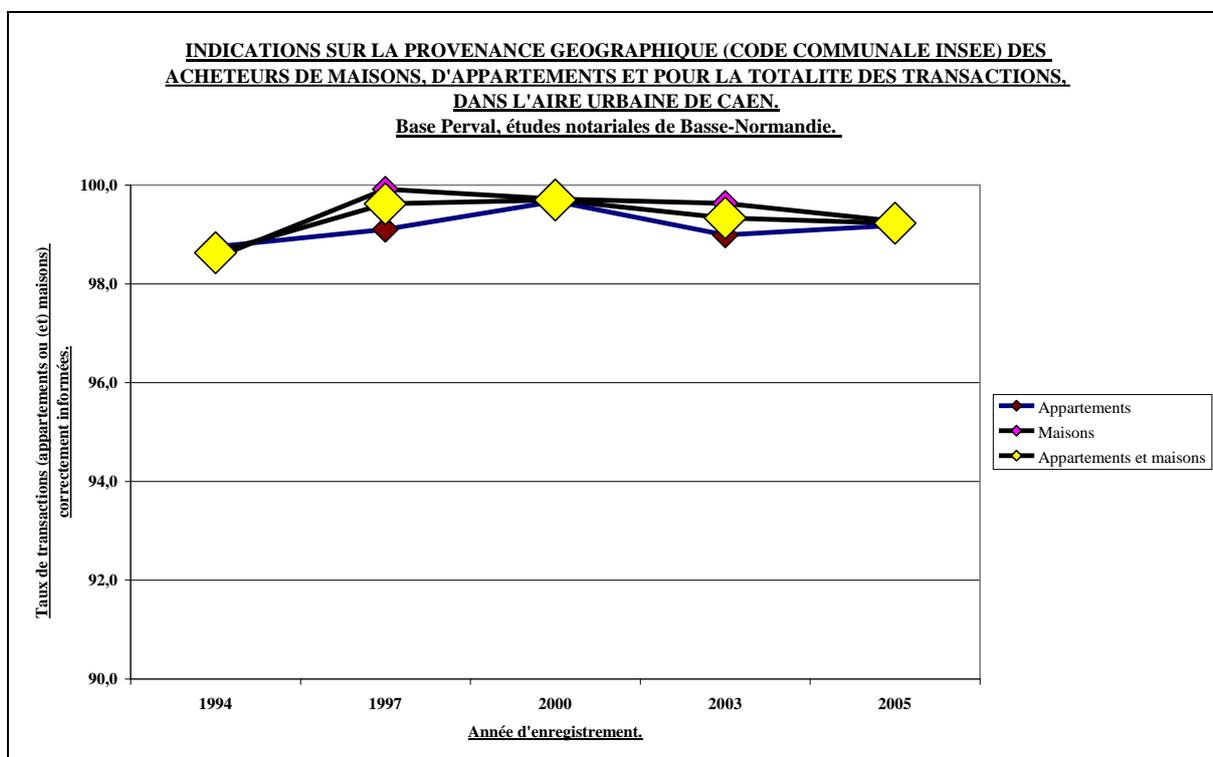
Une information complémentaire portant sur la destinations des vendeurs de biens figure dans les bases (voir **Graphiques n°3-27 et n°3-28**). Elle n'est toutefois pas considérée comme aussi fiable que la précédente, les vendeurs ne fournissant pas systématiquement l'adresse de leur résidence principale. Cette information sera donc à utiliser avec davantage de circonspection, même si les taux de transactions informées sont élevés.

---

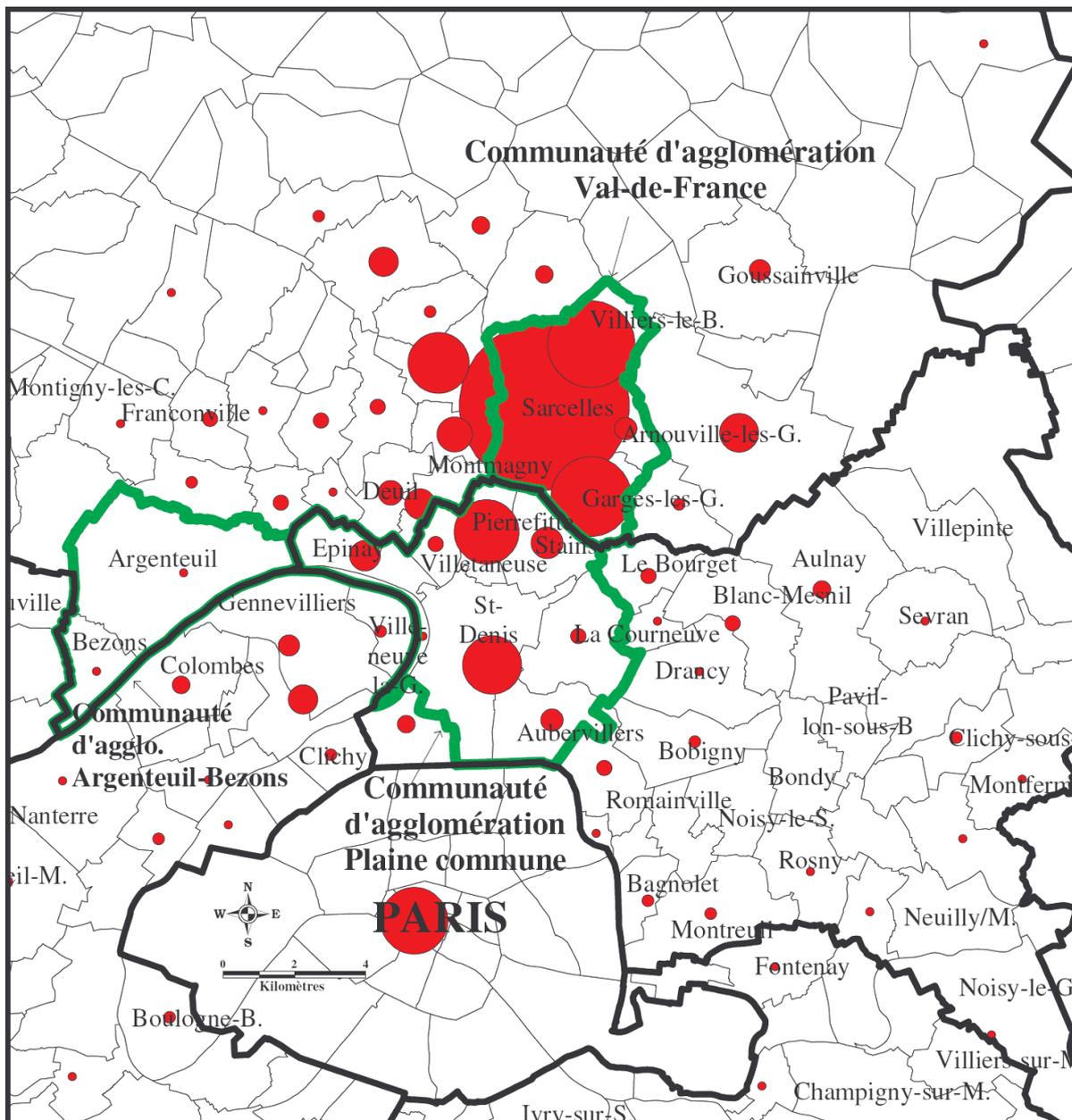
<sup>128</sup> Une analyse de ce type a été développée dans l'article de DESPONDS D. (2006) : « *Spécialisations socio-résidentielles : vers des divergences accrues dans le cadre du Val-d'Oise ?* », pp. 172-197, in Hérodote n°122, Ghettos américains, banlieues françaises. Op. Cit.



**Graphique n°3-25**

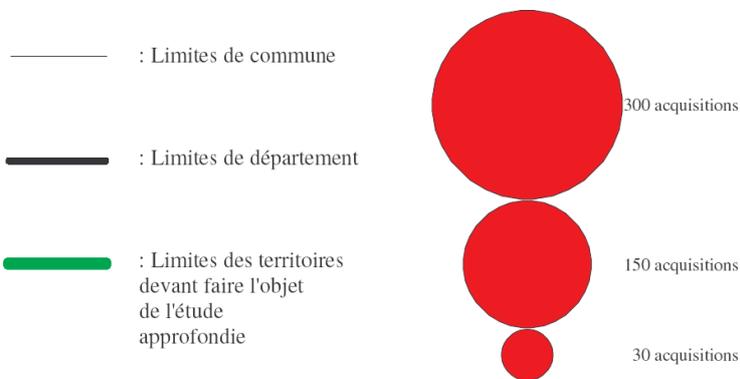


**Graphique n°3-26**



**COMMUNES DE PROVENANCE DES ACOUREURS DE MAISON, SUR LA COMMUNE DE SARCELLES, ENTRE 1996 ET 2005.**

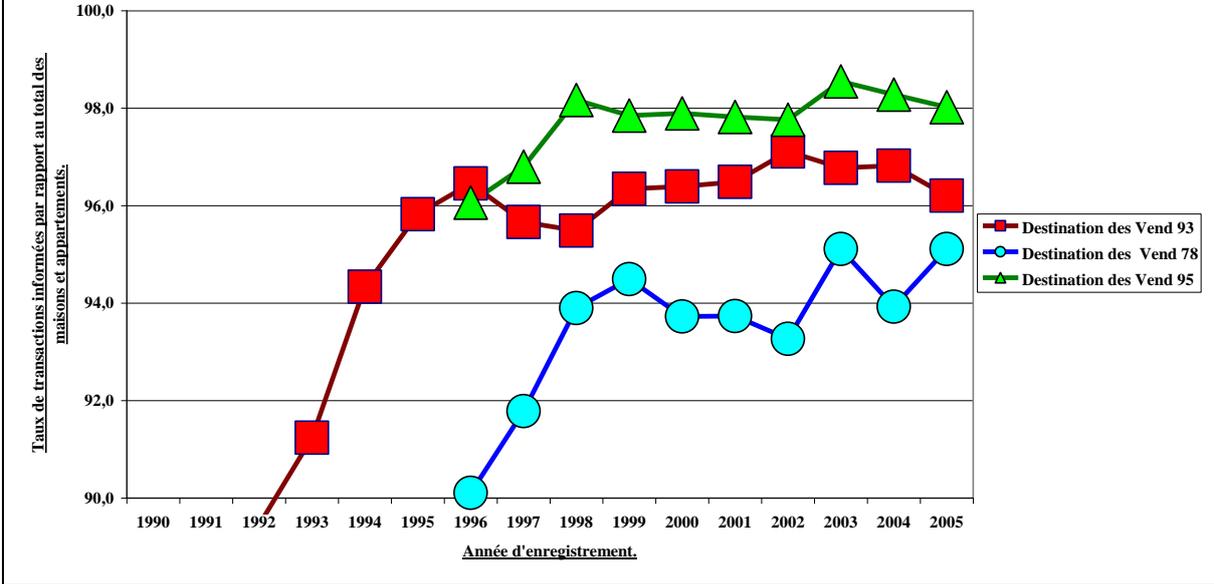
Source : Base BIEN, Base d'informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.



Cartographie : D. Desponds ;  
Laboratoire MRTE

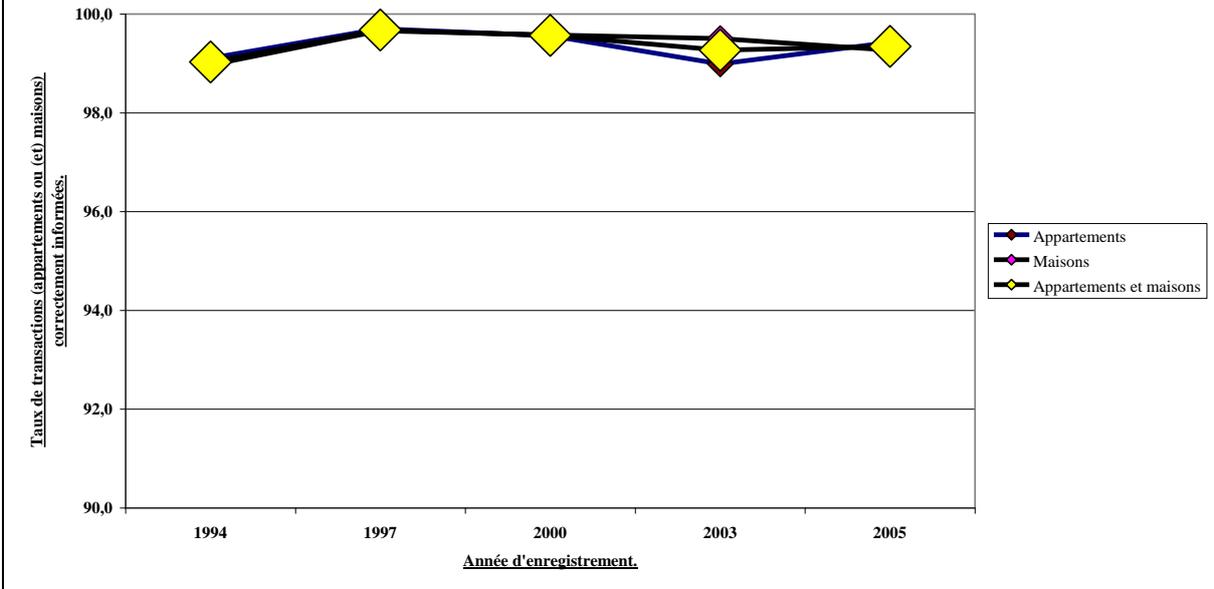
**Carte n°3-3**

**INDICATIONS SUR LA DESTINATION GEOGRAPHIQUE (CODE COMMUNALE INSEE) DES  
VENDEURS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS, DANS LES YVELINES (78), LA SEINE-SAINT-  
DENIS (93) ET LE VAL-D'OISE (95).**  
**Base BIEN, Chambre des Notaires de Paris.**



**Graphique n°3-27**

**INDICATIONS SUR LA DESTINATION GEOGRAPHIQUE (CODE COMMUNALE INSEE) DES  
VENDEURS DE MAISONS, D'APPARTEMENTS, ET POUR TOUTES LES TRANSACTIONS DANS  
L'AIRE URBAINE DE CAEN.**  
**Base Perval, études notariales de Basse-Normandie.**



**Graphique n°3-28**

#### .4 Variables économiques.

*Les bases BIEN et PERVAL : une vocation économique.*

La vocation première des bases BIEN et PERVAL est de fournir les indications les plus exhaustives et les plus précises possibles sur les dynamiques des marchés immobiliers. Ces bases servent à alimenter les indicateurs produits par les Chambres des Notaires en partenariat avec l'Insee<sup>129</sup>. Si leur fiabilité est parfois mise en question concernant les informations sur le profil des ménages acquéreurs ou vendeurs, il ne peut en être de même pour les variables économiques. Celles-ci s'appuient sur les montants des transactions enregistrées lors des transactions et ces informations font d'ailleurs l'objet d'un intérêt croissant de la part des économistes travaillant sur les questions immobilières<sup>130</sup>. Preuve du lien entre ces bases et les informations économiques, il est aisé de vérifier que 100 % des transactions disposent de l'information sur la variable « Prix ».

*Montant de la mutation précédente.*

L'intérêt doit donc se porter sur une autre variable quand les biens échangés sont déclarés « non neufs<sup>131</sup> ». Le **Graphique n°3-29** situe dans le cas des trois départements franciliens ce que pèsent en valeur relative les logements ayant fait l'objet d'une transaction antérieure. Les données sont voisines, dans la fourchette des 80-90 %, même si les taux baissent avec une certaine régularité en Seine-Saint-Denis.

L'information concernant le prix de la transaction précédente tend à s'améliorer comme l'indique le **Graphique n°3-30**. Les informations concernant la Seine-Saint-Denis montrent que lors de la mise en place de la base BIEN, cette dernière n'était pas prise en compte. Toutefois, deux remarques s'imposent : les taux d'informations atteignent à peine les deux tiers dans les trois départements franciliens comme dans l'aire urbaine de Caen et les transactions sont curieusement sous-informées pour cette variable dans les années 2001-2003 pour les deux bases et pour tous les terrains concernés par l'étude.

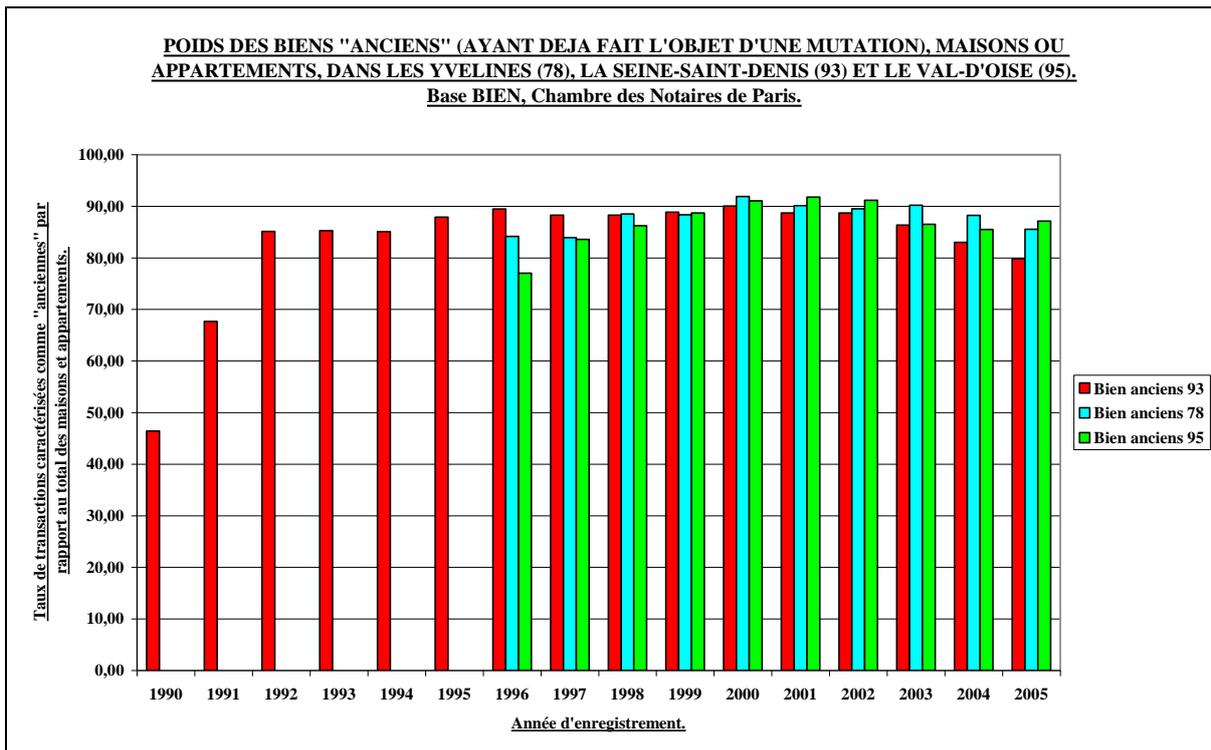
Lorsque figure le prix de la transaction ainsi que de celle l'ayant précédée, il devient envisageable de comparer ces prix afin d'analyser les évolutions qualitatives et territorialisées du marché immobilier. Il serait toutefois nécessaire de connaître la durée séparant ces deux transactions. Le **Graphique n°3-32** montre que cette information est fortement renseignée depuis le milieu des années quatre-vingt-dix et qu'elle reste stable aux alentours de 90 %.

---

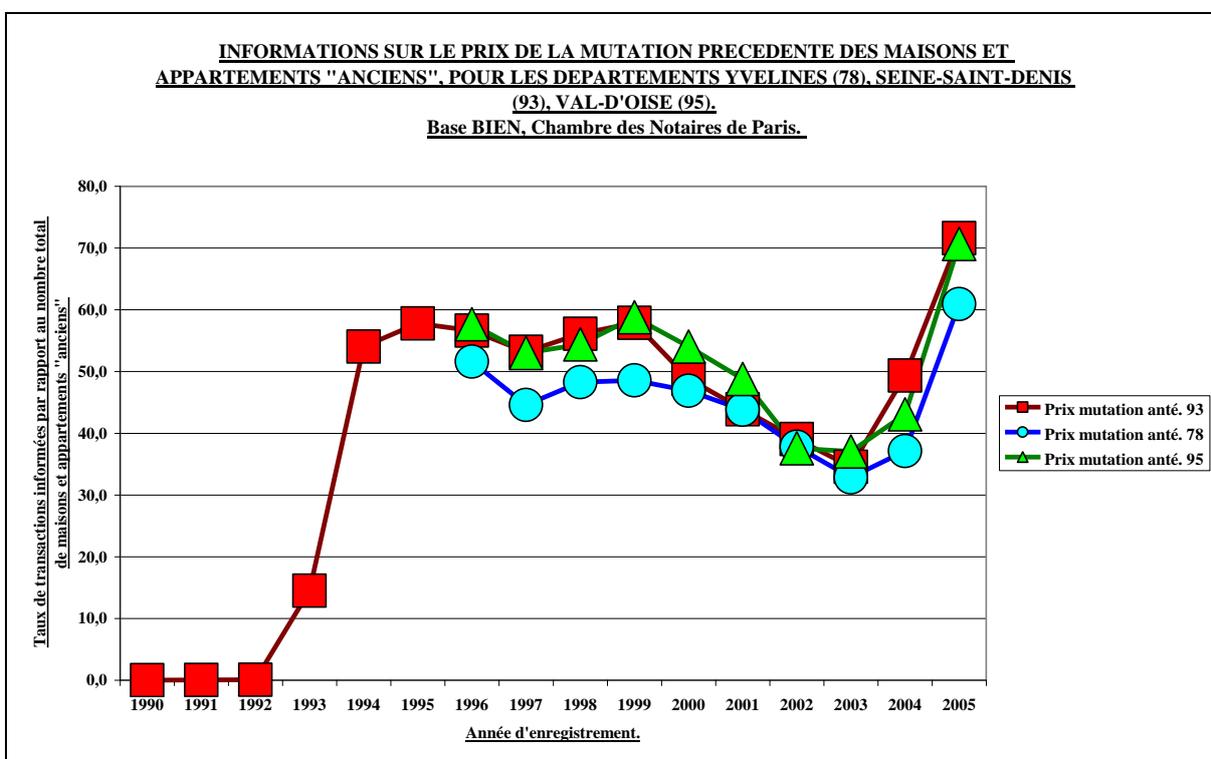
<sup>129</sup> Voir la page sur le site de la Chambre des Notaires de Paris : <http://www.paris.notaires.fr/art.php?cID=188&nID=1183>

<sup>130</sup> Signalons à titre d'exemple l'article récent : TRANNOY A., BARTHELEMY F., MICHELANGELI A. (2007) : « La rénovation de la Goutte d'or est-elle un succès ? Un diagnostic à partir des prix immobiliers », *Économies et prévisions n°180-18*, pp. 107-126. Nous aurons ultérieurement à revenir sur cet article dans lequel les auteurs utilisent une méthodologie par prix hédoniques.

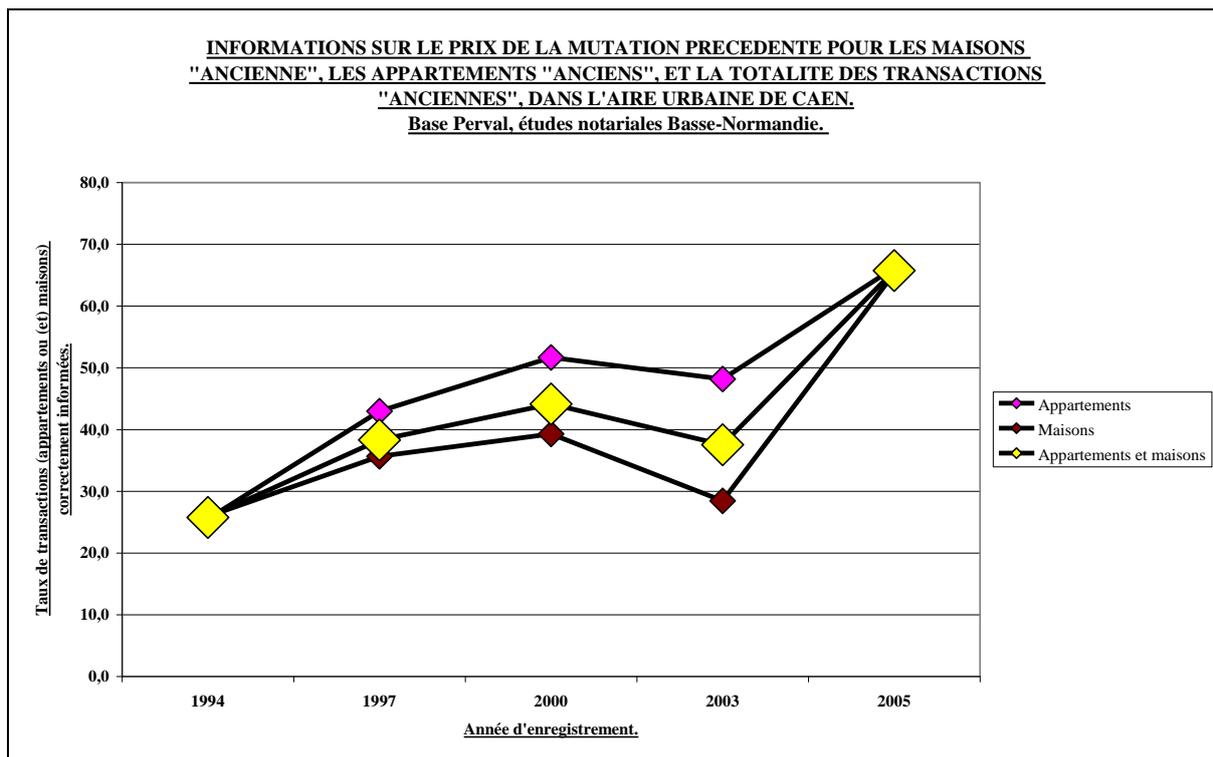
<sup>131</sup> C'est à dire ne correspondant pas à une première acquisition, ce qui ne signifie pas que ces biens sont anciens du point de vue de leur date de construction. Les biens « anciens » dans les bases BIEN et PERVAL sont définis au sens fiscal. Il s'agit d'un bien construit depuis plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième transaction.



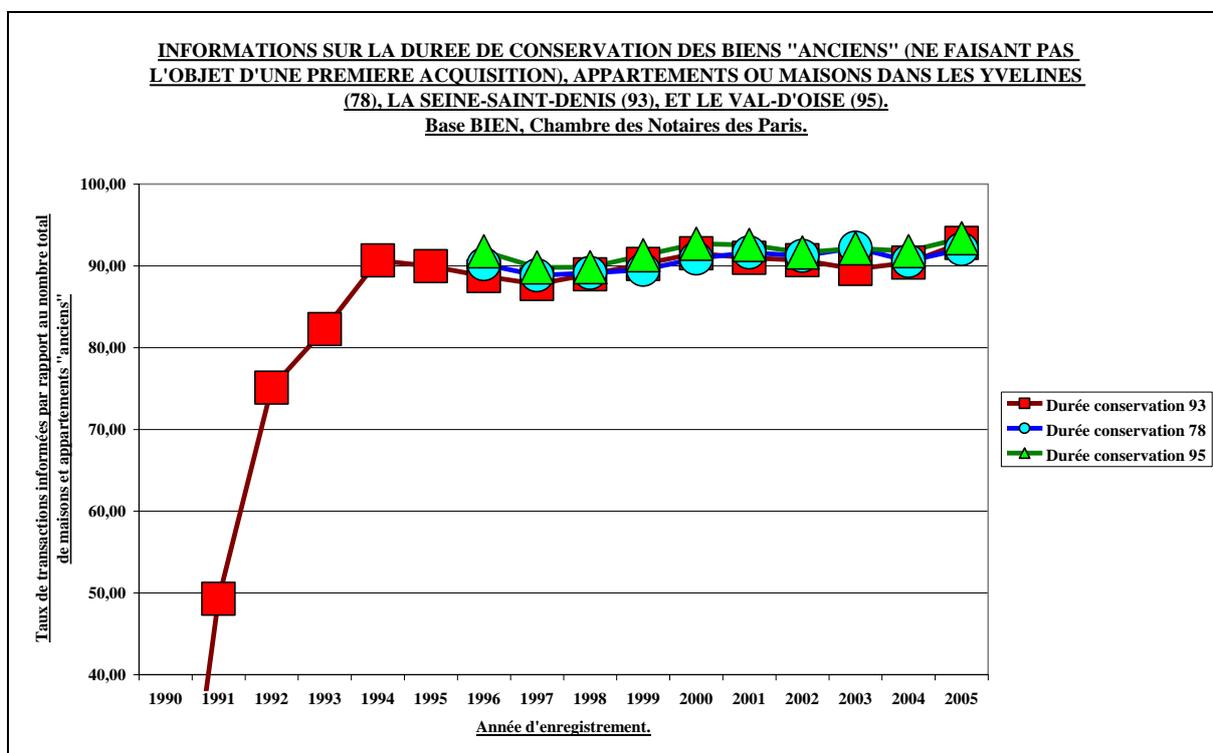
**Graphique n°3-29**



**Graphique n°3-30**



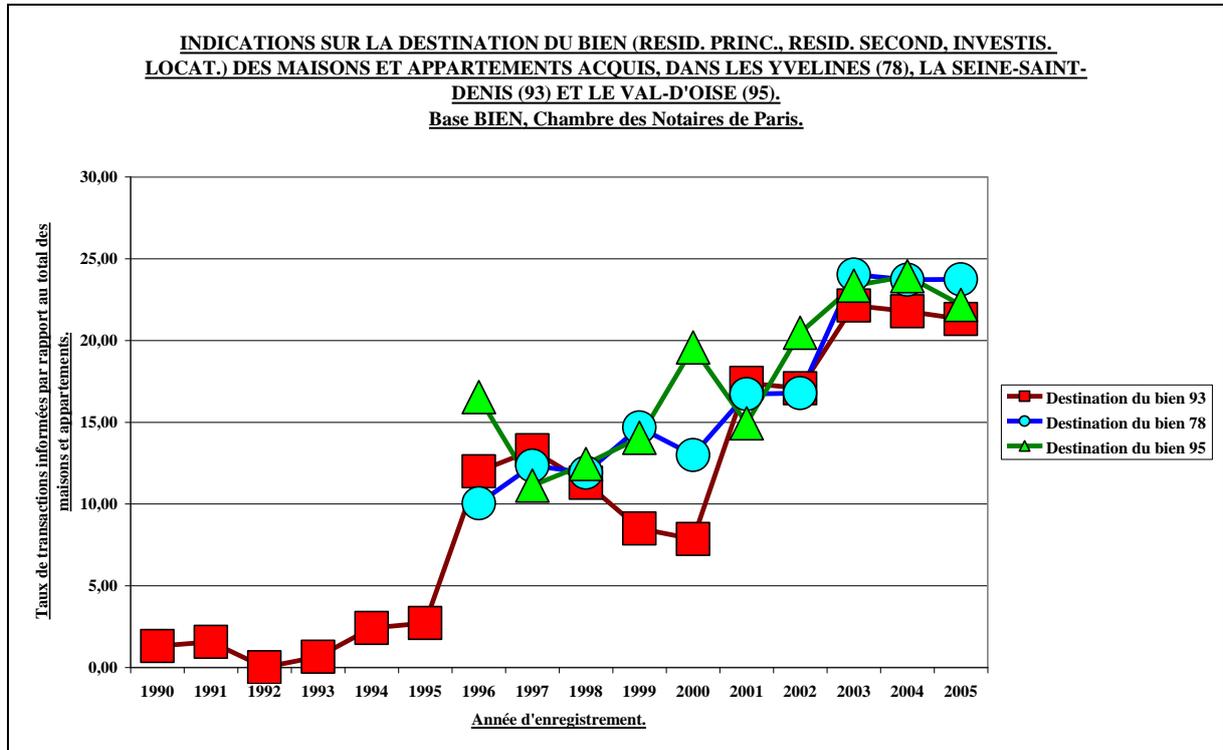
**Graphique n°3-31**



**Graphique n°3-32**

*Usage du bien acquis.*

Les bases enregistrent des informations sur les motifs de la transaction : acquisition pour résidence principale, pour résidence secondaire ou pour un investissement locatif. Si le niveau de renseignement de cette variable va en s'améliorant comme le montre le **Graphique n°3-33**, les taux demeurent faibles car ils atteignent au maximum 25 %.



**Graphique n°3-33**

### 3.5 Dynamiques en cours sur les territoires étudiés. Approche générale.

Les données disponibles dans les bases BIEN et PERVAL permettent dans un premier temps de dégager les dynamiques du marché de l'acquisition immobilière sur les départements incluant les terrains de l'étude. Les **Graphiques n°3-33** et **n°3-34** présentent ces premières tendances : évolution des volumes des transactions, parts respectives des acquisitions d'appartements et de maisons. Ces données de cadrage seront à comparer à celles obtenues sur chacun des terrains de l'étude.

#### *Volume des transactions.*

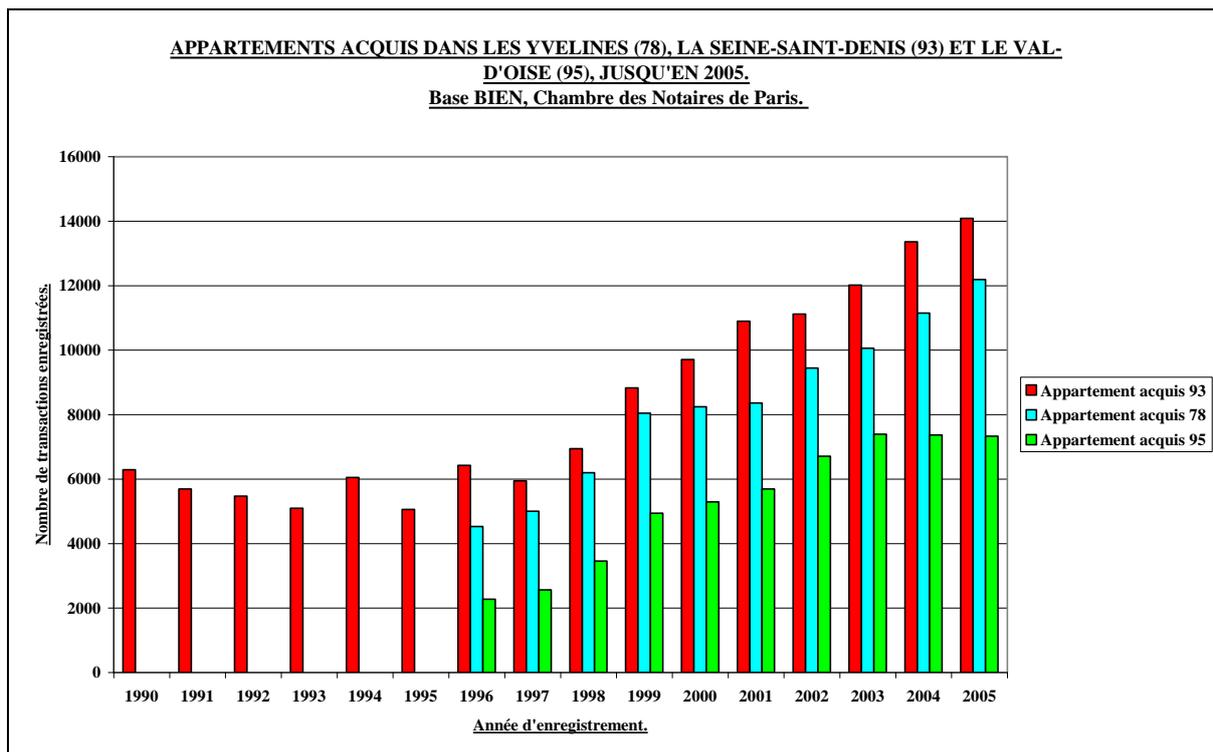
Le caractère plus ancien des informations concernant la Seine-Saint-Denis permet de dégager une première tendance : les faibles volumes de transactions entre 1990 et 1995 (tendance à la baisse pour les appartements, stabilité à un faible niveau pour les maisons). On remarque ensuite une remontée régulière des volumes à partir des années 1996-1997. Les départements des Yvelines et du Val-d'Oise, pour lesquels les premières données disponibles sont enregistrées au cours de cette période d'étiage, connaissent des évolutions parallèles à celles de la Seine-Saint-Denis. L'aire urbaine de Caen (voir **Graphique n°3-39**) enregistre elle aussi une augmentation des volumes à partir de 1994 (première année pour laquelle nous disposons d'enregistrements). Il est probable que ces tendances ont une incidence sur les prix, les transactions enregistrées en 2004-2005 étant environ deux fois plus nombreuses que celles de la période 1996-1997 (**Tableau n°3-2**), signe d'une pression provenant de la demande.

#### **VOLUMES DE TRANSACTIONS (APPARTEMENTS ET MAISONS) AU COURS DE LA PÉRIODE D'ÉTUDE.**

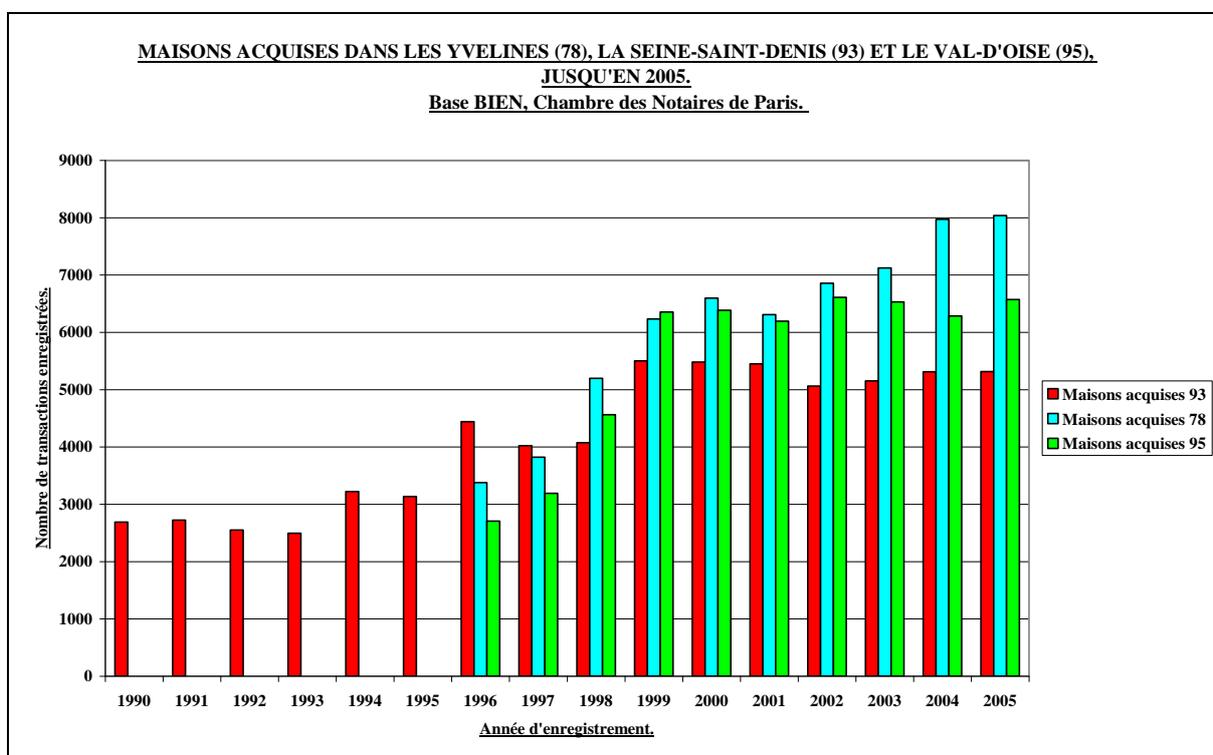
Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris ; Perval, études notariales de Basse-Normandie.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Maisons Seine-Saint-Denis	8462	9574	10928	10213	10625
Appartements Seine-Saint-Denis	12367	15767	20602	23130	27438
Maisons Yvelines	7196	11428	12904	13979	16008
Appartements Yvelines	9531	14236	16597	19498	23331
Maisons Val-d'Oise	5897	10914	12578	13179	12855
Appartements Val-d'Oise	4830	8396	10984	14098	14696
	1994	1997	2000	2003	2005
Maisons Aire urbaine Caen	679	1181	1408	1615	1369
Appartements Aire urbaine Caen	560	668	906	1383	1222

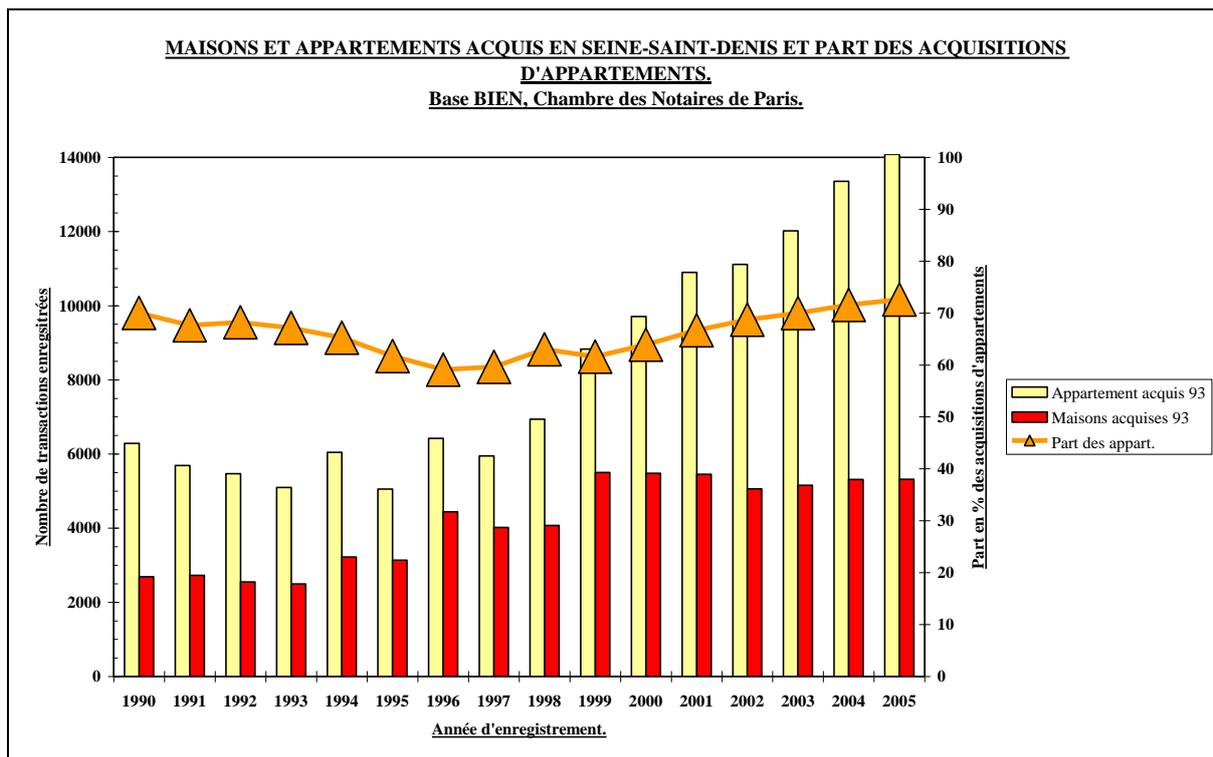
**Tableau n°3-2**



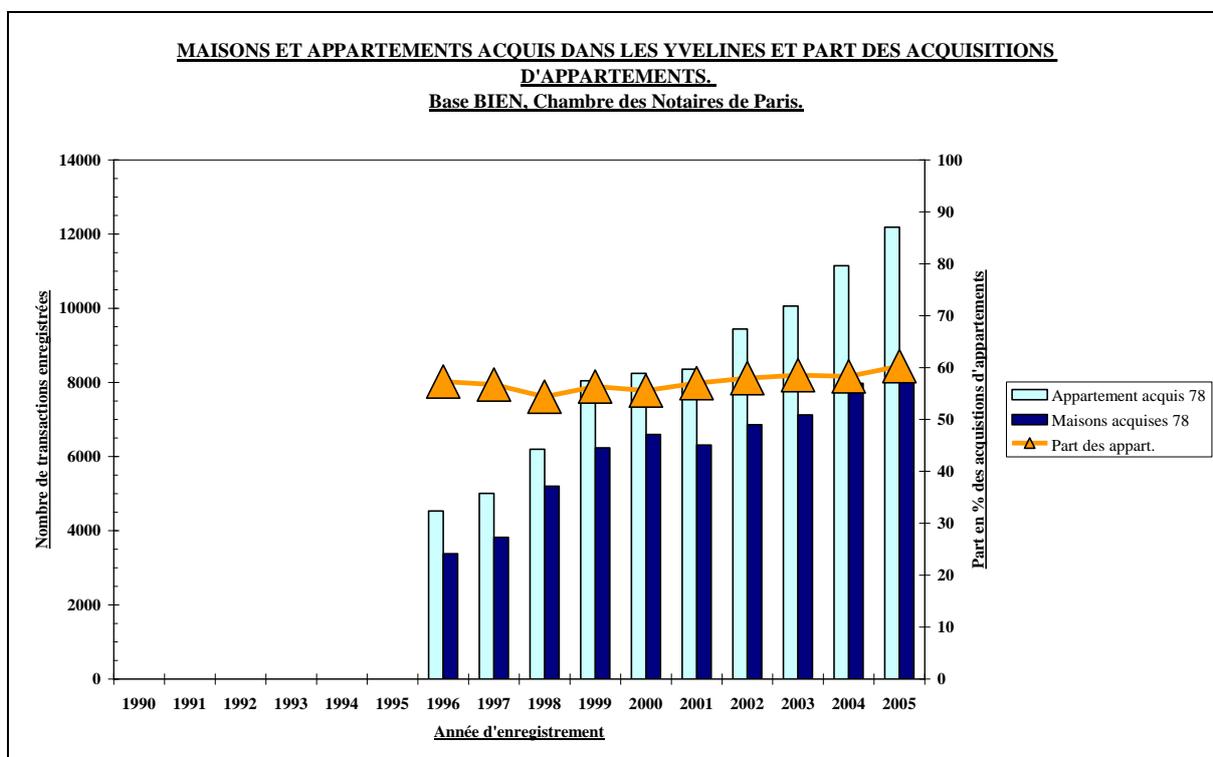
**Graphique n°3-34**



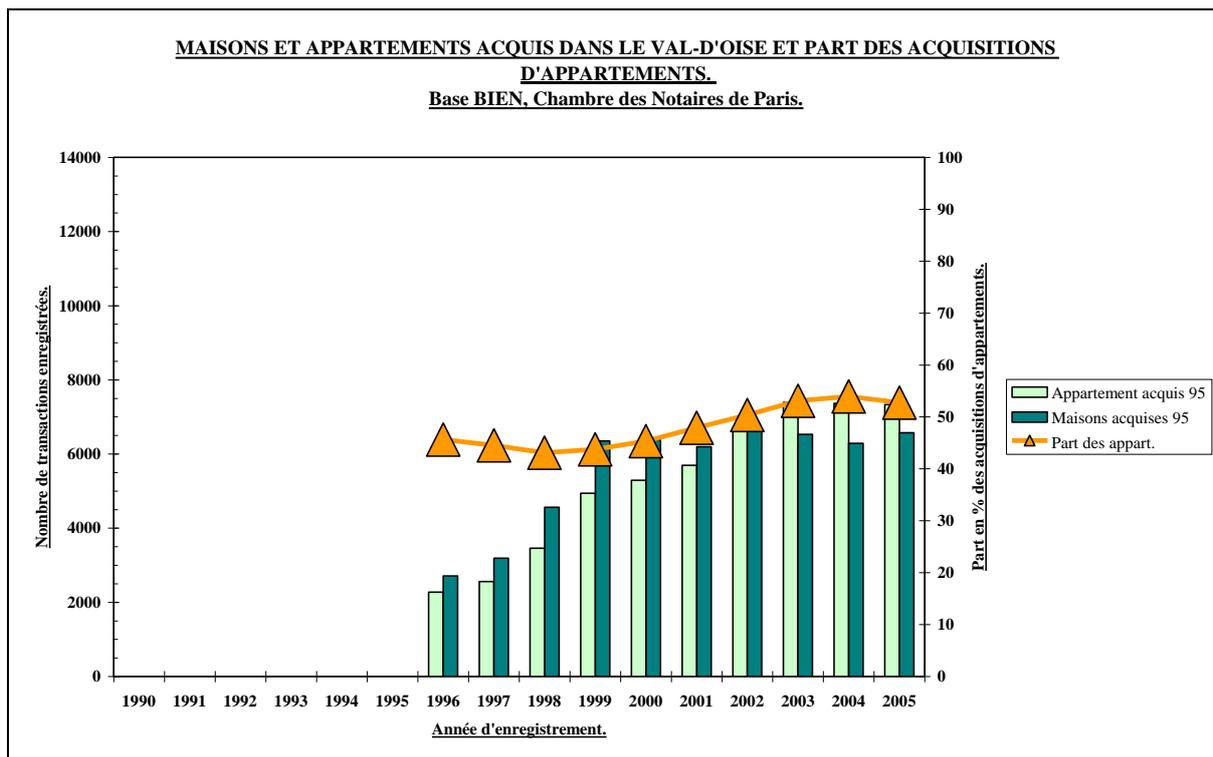
**Graphique n°3-35**



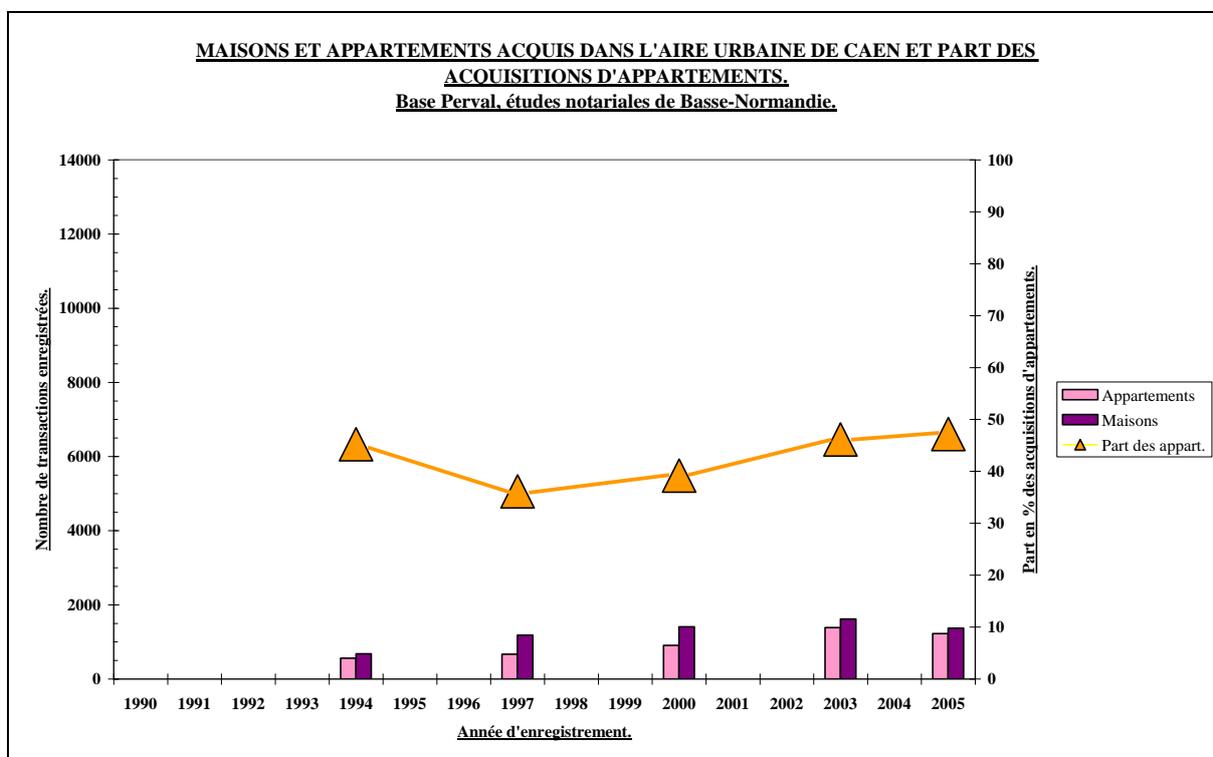
**Graphique n°3-36**



**Graphique n°3-37**



**Graphique n°3-38**



**Graphique n°3-39**

*Acquisitions de maisons, acquisitions d'appartements.*

Les **Graphiques n°3-36**, **n°3-37**, **n°3-38** et **n°3-39** offrent un éclairage complémentaire sur les structures respectives des acquisitions immobilières. C'est en Seine-Saint-Denis que le poids des acquisitions d'appartements est le plus fort<sup>132</sup>, même s'il fléchit au milieu de la période. Dans les quatre territoires étudiés, l'accroissement global du volume des transactions s'accompagne d'une augmentation de la part des appartements, phénomène particulièrement significatif dans la Val-d'Oise. Quant à l'aire urbaine de Caen, elle enregistre, pour chacune des cinq années renseignées des volumes de transactions faibles. La comparaison la plus adéquate aurait été à réaliser entre cette dernière aire urbaine et chacune des six communautés d'agglomération franciliennes, plutôt que par rapport aux trois départements.

**ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS EN ZUS AU COURS DE LA PÉRIODE D'ÉTUDE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris ; Perval, études notariales de Basse-Normandie.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Maisons Seine-Saint-Denis	4,03	4,79	4,49	4,20	4,64
Appartements Seine-Saint-Denis	8,71	8,96	9,71	9,80	9,29
Maisons Yvelines	0,64	0,80	0,95	1,27	1,12
Appartements Yvelines	1,74	2,03	1,96	2,21	2,28
Maisons Val-d'Oise	1,35	2,41	2,18	1,60	1,57
Appartements Val-d'Oise	10,48	12,40	12,46	11,54	11,24
	1994	1997	2000	2003	2005
Maisons aire urbaine Caen	0,00	0,08	0,28	0,19	0,22
Appartements aire urbaine Caen	1,79	1,35	2,76	4,84	5,56

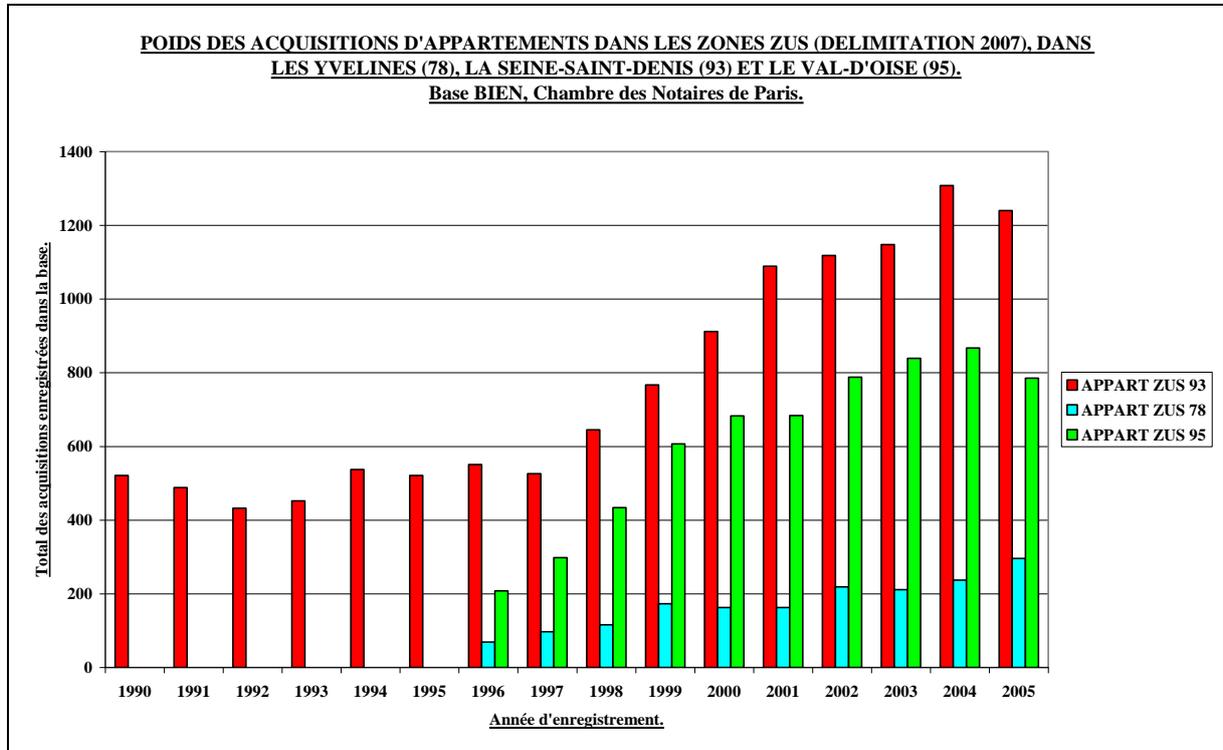
**Tableau n°3-3**

L'intégration dans le SIG des limites des zones urbaines sensibles permet d'extraire les transactions effectuées en leur sein. Les **Graphiques n°3-40** et **n°3-41** révèlent de façon fine les dynamiques enregistrées dans chacun des trois départements. Les volumes enregistrés en fin de période sont plus conséquents qu'au début. Se retrouve ici une tendance observée de façon plus globale (voir **Graphiques n°3-34** et **n°3-35**). Les transactions opérées en ZUS semblent ainsi suivre les tendances d'échelles départementales.

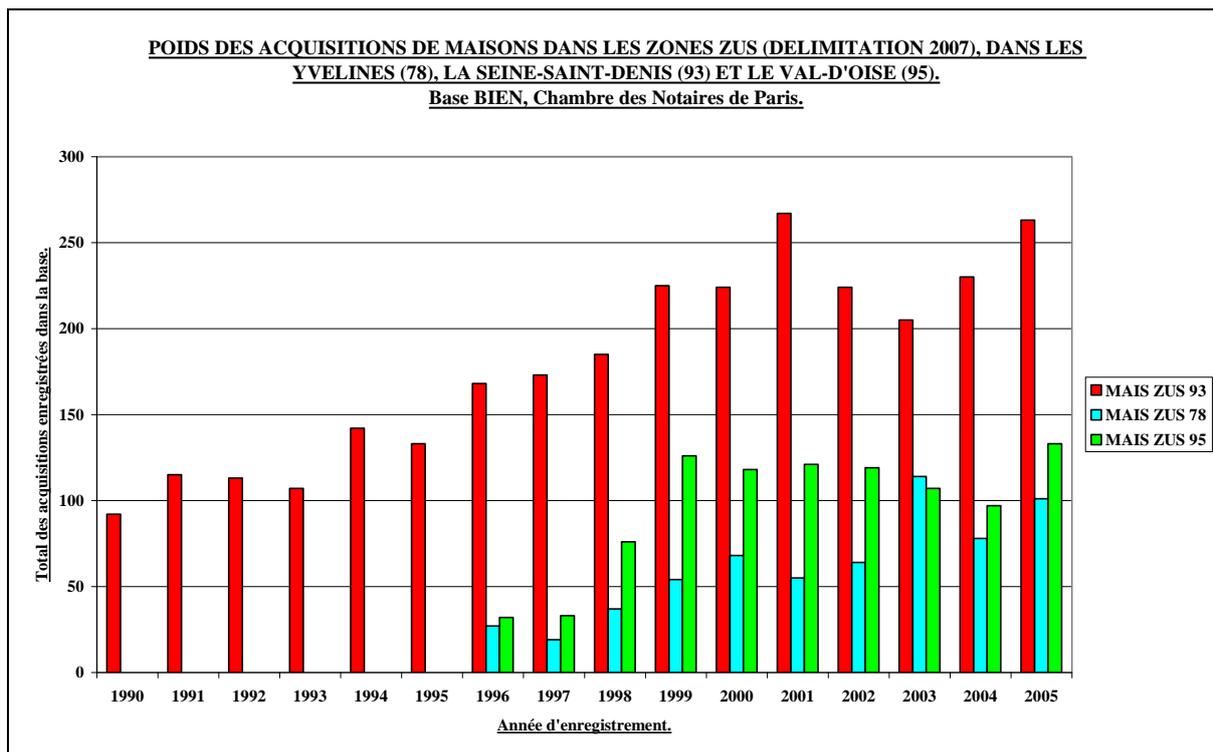
Le **Tableau n°3-3** apporte des compléments. La part des transactions en ZUS reste faible, tout particulièrement pour les maisons. En fin de période (2004-2005), les taux sont légèrement supérieurs à ce qu'ils étaient au début (1996-1997). Doit-on interpréter cette tendance comme une conséquence des opérations de renouvellement (ou de rénovation) urbaine lancées sur ces territoires ? Aucune conclusion ne peut être tirée à ce stade mais des études plus locales devraient permettre de cerner des tendances plus précises.

<sup>132</sup> Ceci résulte de la structure du parc de logements disponible dans chacun des territoires. Yvelines et Val-d'Oise, départements de seconde couronne, sont marqués par des phénomènes de périurbanisation caractérisés par le poids des acquisitions de maisons individuelles. Cf. BERGER M. (2004), *ibid.*

Des disparités ressortent par ailleurs du tableau n° 3-3. Le Val-d'Oise se caractérise ainsi par des taux particulièrement élevés de transactions en ZUS pour les appartements, et ce depuis 1996-1997. Ces taux restent supérieurs à ceux enregistrés en Seine-Saint-Denis de 1996 à 2005. Par contre, pour les maisons, la situation du Val-d'Oise est plus voisine de celle observée dans les Yvelines.



**Graphique n°3-40**



**Graphique n°3-41**

Reste maintenant à développer des analyses à partir des informations disponibles sur les six territoires franciliens de l'étude ainsi que sur l'aire urbaine de Caen. Ces territoires aux profils variés présentent comme point commun d'avoir connu de nombreuses opérations de renouvellement (et/ou de rénovation urbaine) dans le cadre des GPV ou des opérations qualifiées de « renouvellement Borloo » dans la première partie.

### 3.6 Les dynamiques en cours sur les territoires étudiés. Approche locale.

#### *La communauté d'agglomération de Plaine-Commune.*

Constituée de huit communes (voir **Carte n°3-4**), la communauté d'agglomération de Plaine-Commune, fortement urbanisée, enregistre un nombre élevé de transactions (voir **Graphique n°3-42**). La croissance du nombre des transactions y a été plus forte que celle enregistrée dans le département de Seine-Saint-Denis dans son ensemble (comparaison entre le **Graphique n°3-42** et les **Graphiques n°3-34** et **n°3-35**). Ce dynamisme est à mettre au compte presque exclusif des transactions portant sur les appartements.

#### **ÉVOLUTIONS COMPARÉES (PLAINE COMMUNE / SEINE-SAINT-DENIS) DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES EN ZUS AU COURS DE LA PÉRIODE D'ÉTUDE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Maisons Seine-Saint-Denis	4,03	4,79	4,49	4,20	4,64
Appartements Seine-Saint-Denis	8,71	8,96	9,71	9,80	9,29
Maisons Plaine commune	9,26	11,78	11,64	10,56	13,08
Appartements Plaine commune	19,57	20,12	19,71	19,35	16,01

**Tableau n°3-4**

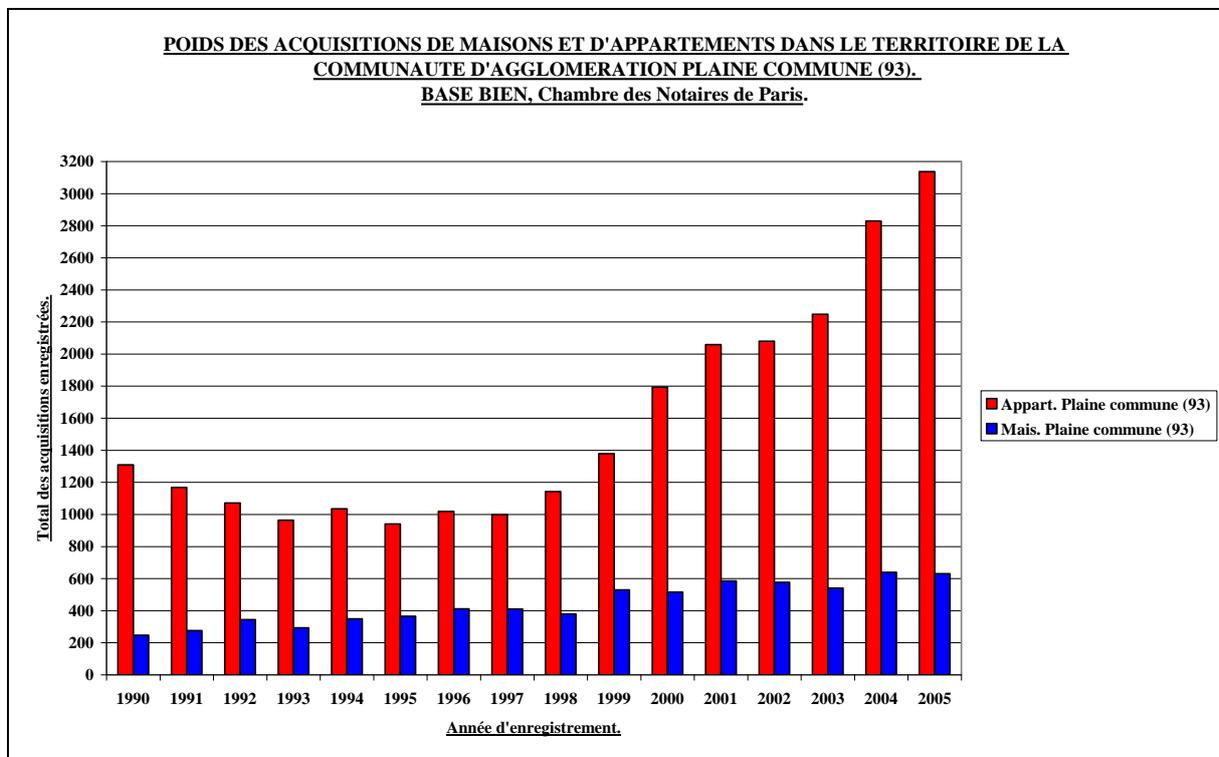
Du fait de la présence de nombreuses ZUS (les délimitations précises de celles-ci sont présentées de la **Carte n°3-5** à la **Carte n°3-10**<sup>133</sup>), il est envisageable qu'une part conséquente de ces transactions concerne les ZUS, ce que confirment les données statistiques jointes à la **Carte n°3-4**. Reprises pour construire le **Tableau n°3-4**, ces données montrent des taux élevés de transactions en ZUS. Toutefois, si ces taux croissent régulièrement pour les maisons, il connaissent une évolution inverse pour les appartements. Ces tendances sont complétées par le **Graphique n°3-44**. Si les transactions en ZUS sont nombreuses et en augmentation, leur poids relatif diminue au cours de la période compte tenu du dynamisme très forts des marchés immobiliers à l'intérieur de la communauté d'agglomération de Plaine-Commune. Le taux global de transactions en ZUS (appartements plus maisons), qui reste stable en dessous de 20% de 1997 - 1998 à 2000 - 2001 baisse à partir de cette date pour passer sous les 15%, dans le contexte d'une très forte augmentation du nombre total des transactions (2 839 en 1996 - 1997, à comparer aux 7 234 de 2004 - 2005).

À une échelle plus fine, une attention particulière portée à la spatialisation de ces transactions indique que les situations entre les ZUS de Plaine-Commune sont fortement contrastées. Acquisitions nombreuses de biens immobiliers (prioritairement des appartements) dans les ZUS d'Épinay-sur-Seine (**Carte n°3-5**), d'Aubervilliers (**Carte n°3-8**) ou de Saint-Denis (**Carte n°3-9**). Par contre, les ZUS localisées sur les communes de Pierrefitte (**Carte n°**

<sup>133</sup> La présentation effectuée ici pour la Communauté d'agglomération Plaine commune est détaillée sur le plan cartographique et statistique. Pour les six territoire suivants, ne seront conservés que les graphiques. Les cartes, qu'il s'agisse de la carte générale des transactions ou des cartes présentant de façon plus détaillée les portions concernées par les ZUS seront renvoyées en annexe.

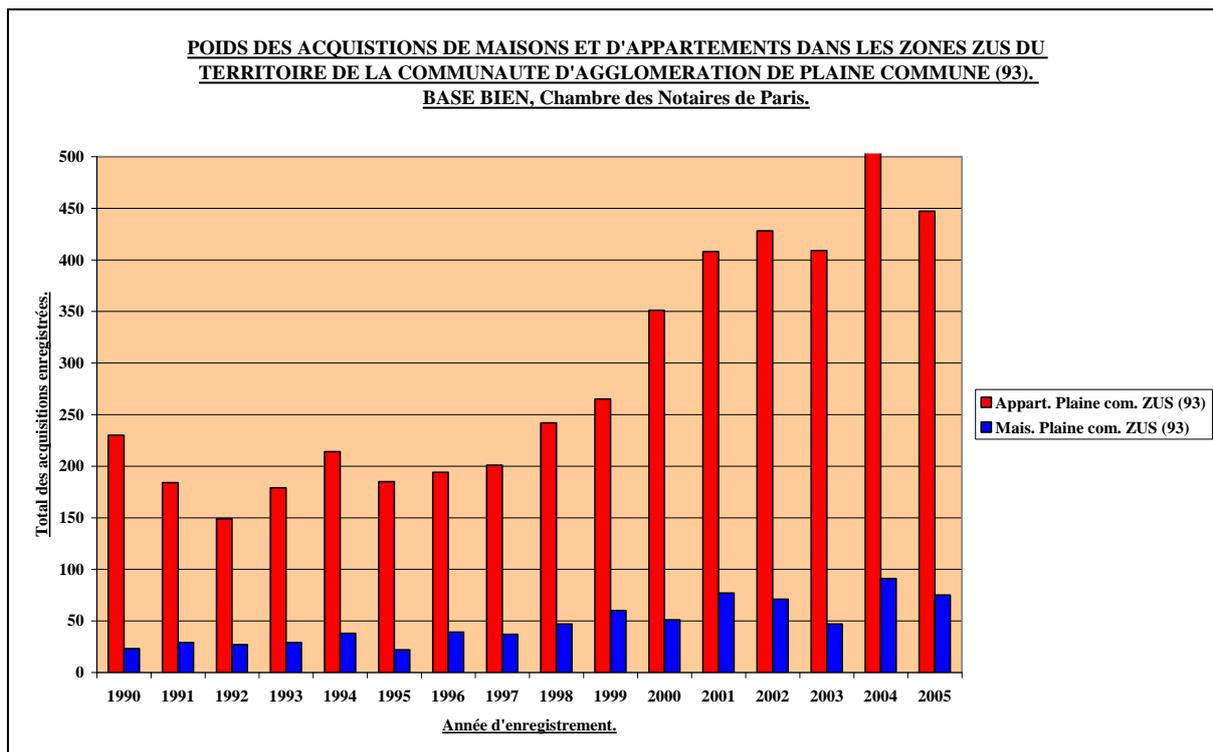
**3-6**) et Stains – La Courneuve (**Carte n°3-10**) n'enregistrent quasiment aucune transaction. Il faut y voir la conséquence de la typologie des résidences principales implantées dans ces dernières. Le fond de carte Raster IGN au 1 /25000<sup>ème</sup> ne fournit pas d'informations directes sur les statuts d'occupation mais il livre des indications sur la typologie de l'habitat. La présence de barres est ainsi clairement identifiable sur les **Cartes n° 3 6 et 3-10**, celles-ci constituant, fréquemment mais non systématiquement, la « marque de fabrique » des ZUS, en relation directe avec les choix urbanistiques opérés au moment de leur construction dans le courant des années 1960 - 1970<sup>134</sup>.

Cette typologie est-elle dissuasive pour des acquéreurs potentiels ? Il est impossible de le dire en fonction des données fournies par les bases BIEN et PERVAL. En revanche, il semble important de remarquer combien les ZUS d'Aubervilliers, Épinay ou Saint-Denis présentent en revanche des typologies et des dates de constructions plus variées.

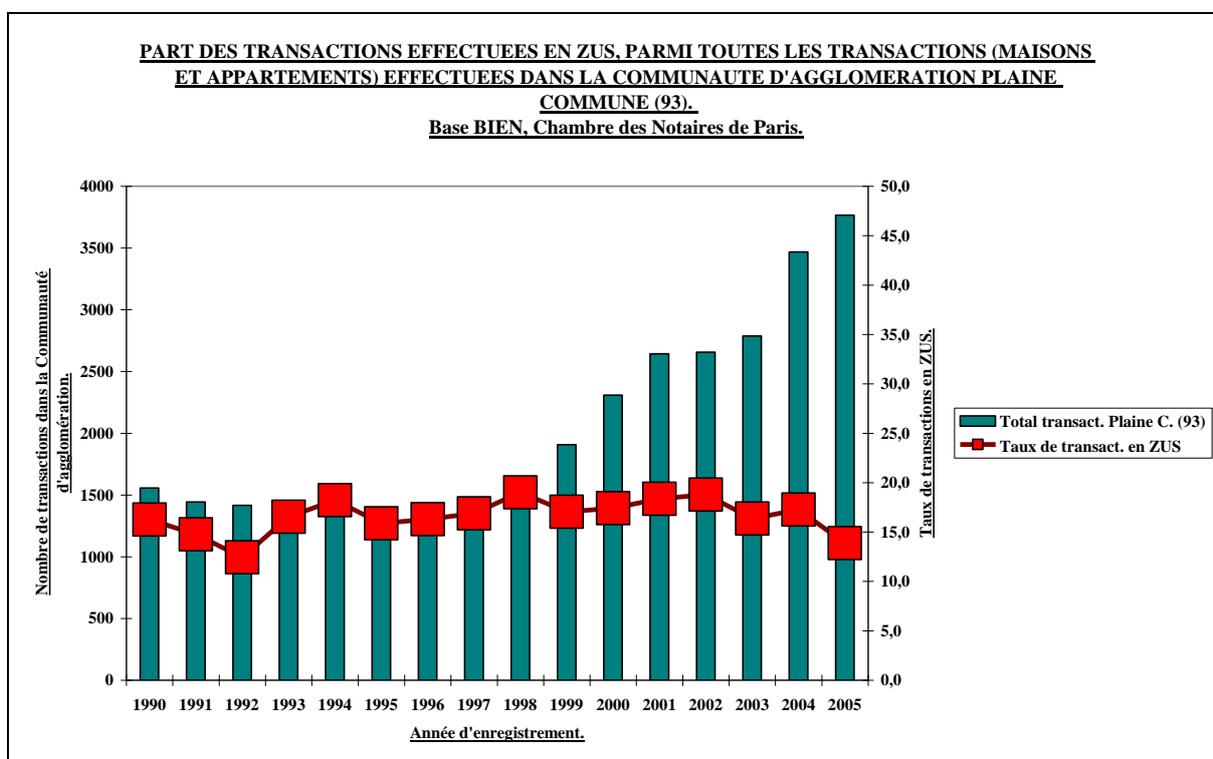


**Graphique n°3-42**

<sup>134</sup> Voir à ce propos PEILLON (P.), 2001, *Utopie et désordre urbains*. La Tour d'Aigues, éd. de l'Aube, 282 p.



**Graphique n°3-43**



**Graphique n°3-44**

Si les ZUS sont les lieux d'action privilégiés de la politique de la ville et du renouvellement urbain, les bases BIEN et PERVAL ne peuvent fournir des informations pertinentes par rapport à notre objet d'étude seulement s'il existe sur ces territoires des logements avec un statut d'occupation « propriété », ces bases étant par construction muettes sur le parc locatif privé aussi bien que social. Les **Cartes n°3-4 à n°3-10**, qui correspondent au territoire de la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, ainsi que le **Graphique n°3-44**, attestent toutefois que de nombreuses transactions se déroulent au sein des ZUS. Les données complémentaires fournies par la base BIEN permettront ultérieurement d'analyser les dynamiques sociales affectant ces territoires et correspondant à ces transactions. De même, les variables économiques présentes dans la base offriront un éclairage sur les processus de valorisation (*versus* dévalorisation). Une attention particulière pourra donc être portée aux effets de proximité. Si les opérations de renouvellement urbain concernent d'abord les ZUS, des effets indirects peuvent en résulter. Sur ce point, l'intégration des données de la base BIEN sous SIG avec un géo-référencement permis par la bonne qualité de l'information (voir **Graphique n°3-1**) pourra peut-être mettre en lumière des effets de proximité sur les transactions effectuées à proximité des ZUS.

Parmi les objectifs affichés des opérations de renouvellement urbain figure la transformation du tissu urbain par la mise en chantier de nouveaux logements. Sur ce point, les bases BIEN et PERVAL offrent des indications. La base BIEN propose la variable « ancienneté du logement » qui se décline selon trois modalités : « non renseignement », « plus de cinq ans », « moins de cinq ans »<sup>135</sup>. La base PERVAL quant à elle propose la variable « époque de construction » et la renseigne selon sept modalités : jusqu'à 1850, 1850 – 1913, 1914 – 1947, 1948-1969, 1970 – 1980, 1981 – 1992, depuis 1992. Considérons ces variables comme un moyen imparfait mais utile, pour saisir la réalité des nouvelles mises en chantier. Le **Tableau n°3-5** indique que les appartements « neufs » à partir de 2000-2001 puis les maisons « neuves », en 2002-2003, ont connu une forte croissance dans la Communauté d'agglomération de Plaine-Commune. Parmi ces logements neufs ayant fait l'objet de transactions enregistrées par les notaires, la part de celles localisées en ZUS a de même connu une nette augmentation.

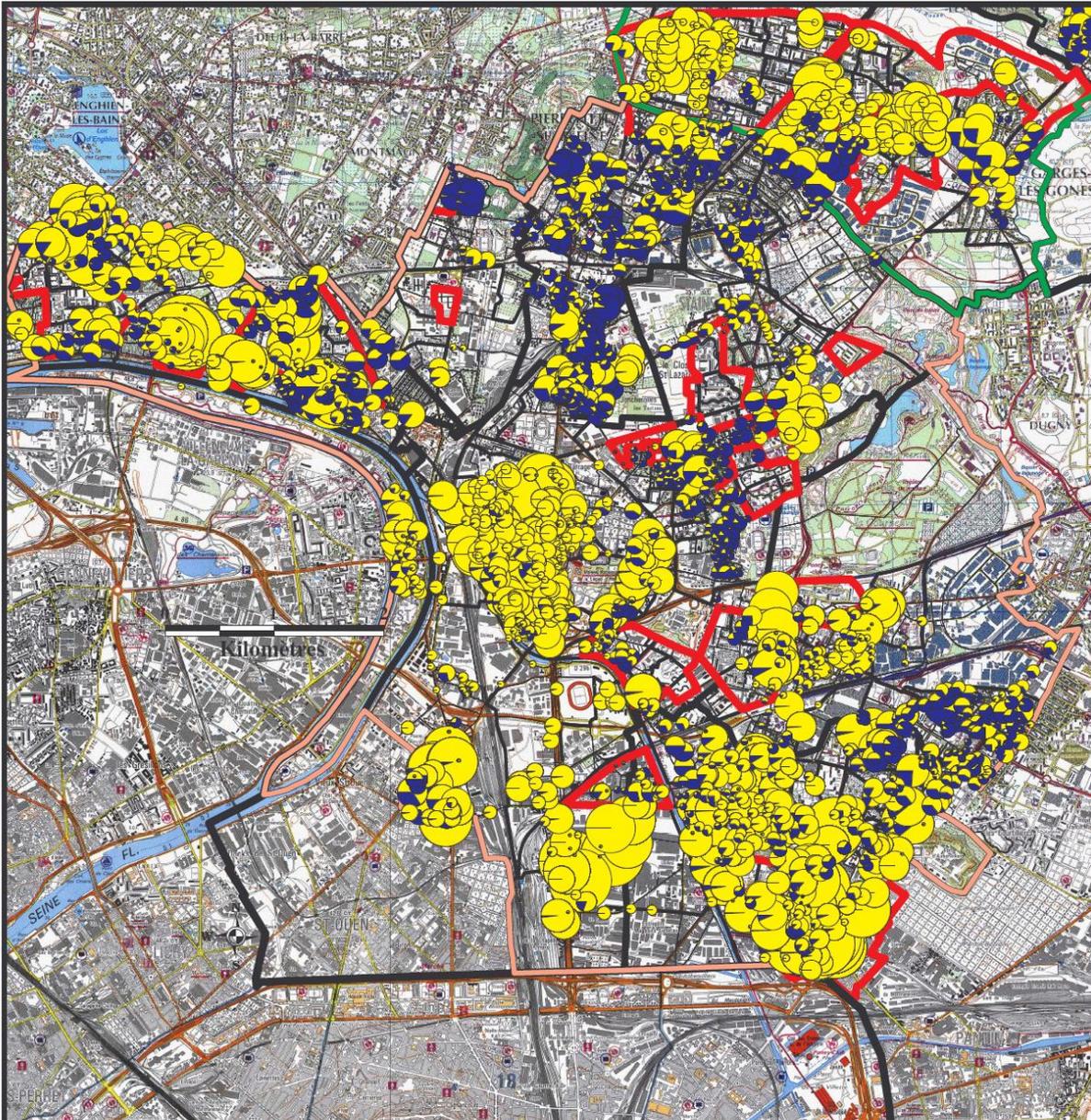
**VOLUME ET PART DES TRANSACTIONS « NEUVES » DANS LES ZUS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE PLAINE COMMUNE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Appartements « neufs » à Plaine commune	142	124	581	701	1 965
Appartements « neufs » en ZUS	2	7	43	122	198
Part des appartements « neufs » des ZUS	4,8 %	5,6 %	7,4 %	17,4 %	10,1 %
Maisons « neuves » à Plaine commune	25	56	35	145	151
Maisons « neuves » en ZUS	1	0	4	34	49
Part des maisons « neuves » des ZUS	4,0 %	0,0 %	11,4 %	23,4 %	32,5 %

**Tableau n°3-5**

<sup>135</sup> Le dictionnaire fourni par la Chambre des Notaires et concernant la variable « ancienneté » des logements pour la base BIEN précise ainsi : « [qu'] Il s'agit de savoir si l'immeuble objet de la vente a été achevé il y a plus ou moins de 5 ans. Le délai de cinq ans ne court qu'à compter de l'achèvement de l'immeuble mais, pour une Vente en Etat Futur d'Achèvement, on saisira « Oui » dans ce champ même si l'immeuble n'est pas encore achevé ».



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
PLAINE COMMUNE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Références statistiques,  
acquisitions d'appartements :

- Entre 1996 et 1997 : 2018 dont 395 en ZUS.
- Entre 1998 et 1999 : 2520 dont 507 en ZUS.
- Entre 2000 et 2001 : 3851 dont 759 en ZUS.
- Entre 2002 et 2003 : 4326 dont 837 en ZUS.
- Entre 2004 et 2005 : 5965 dont 955 en ZUS.



- Appartements
- Maisons

Références statistiques,  
acquisitions de maisons :

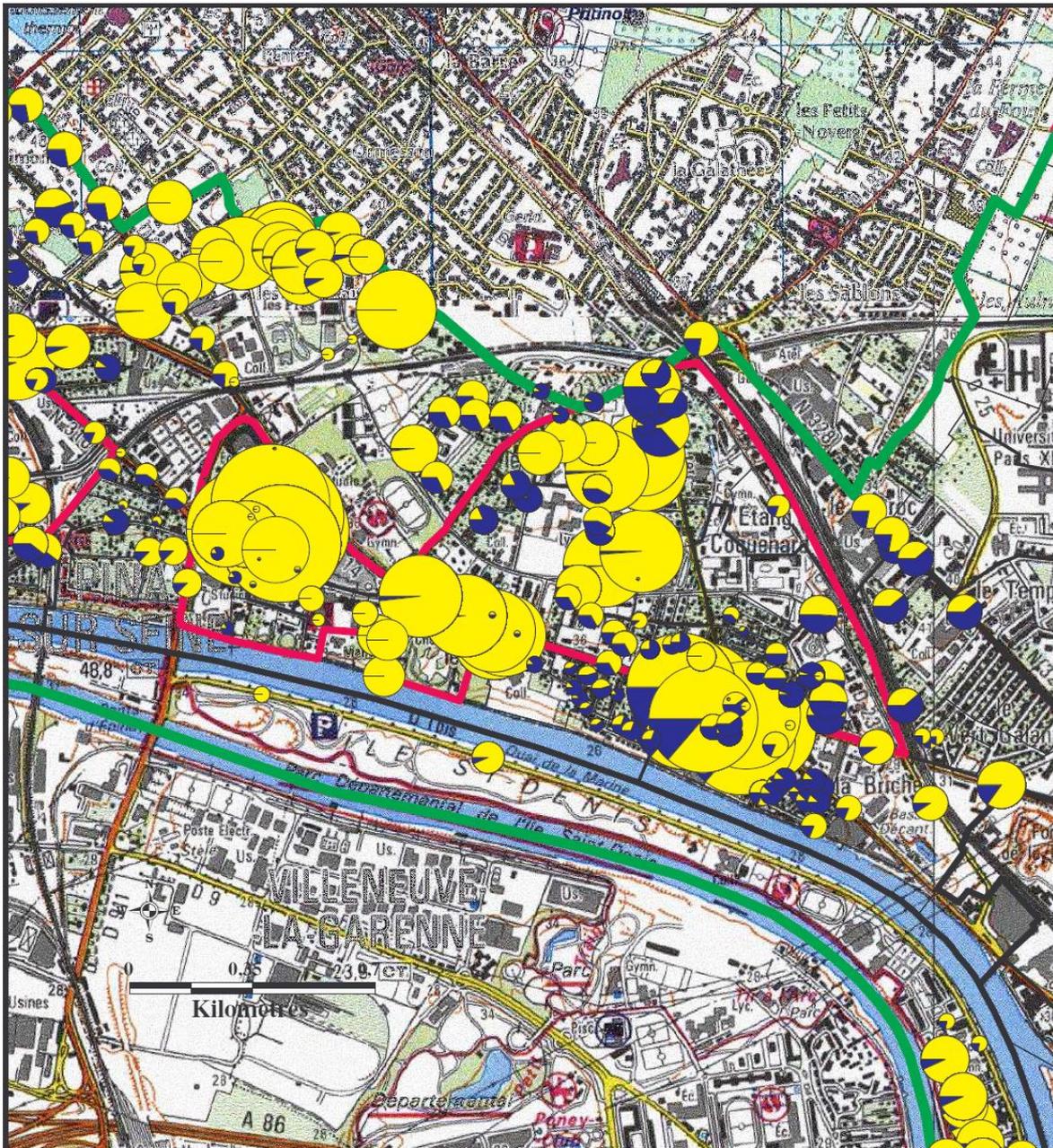
- Entre 1996 et 1997 : 821 dont 76 en ZUS.
- Entre 1998 et 1999 : 908 dont 107 en ZUS.
- Entre 2000 et 2001 : 1100 dont 128 en ZUS.
- Entre 2002 et 2003 : 1117 dont 118 en ZUS.
- Entre 2004 et 2005 : 1269 dont 166 en ZUS.

- : îlot
- : IRIS
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Plaine commune

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales),  
Chambre des Notaires de Paris.  
Transactions regroupées à l'îlot.

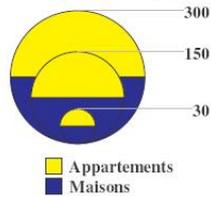
Cartographie : D. Desponds, Laboratoire MRTE

**Carte n°3-4 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS D'EPINAY-SUR-SEINE, ENTRE 1996 ET 2005.**

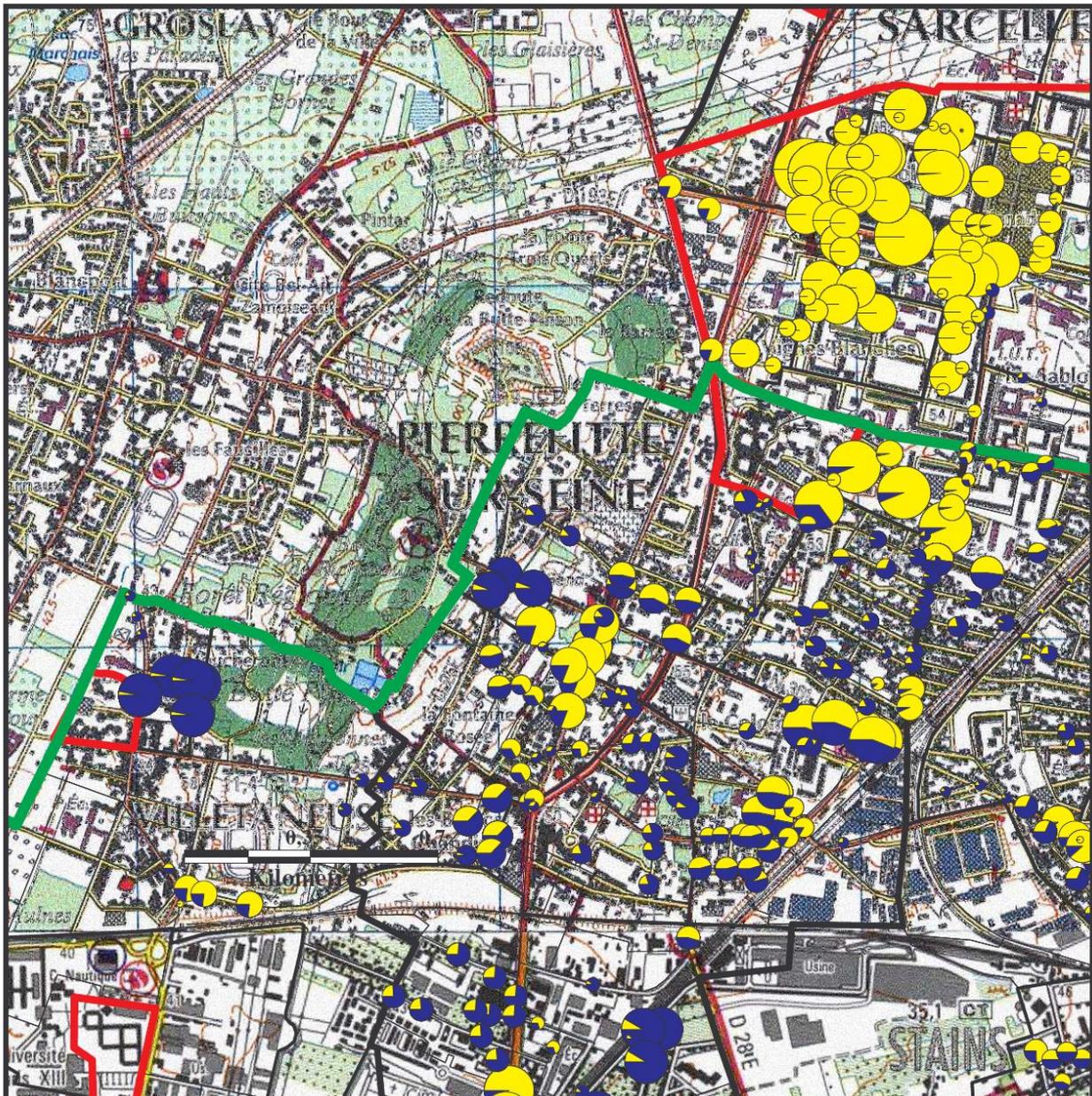
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération  
Plaine commune

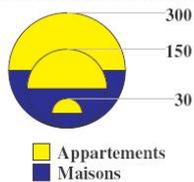
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n°3-5 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE DANS LA ZONE ZUS DE PIERREFITTE, ENTRE 1996 ET 2005.**

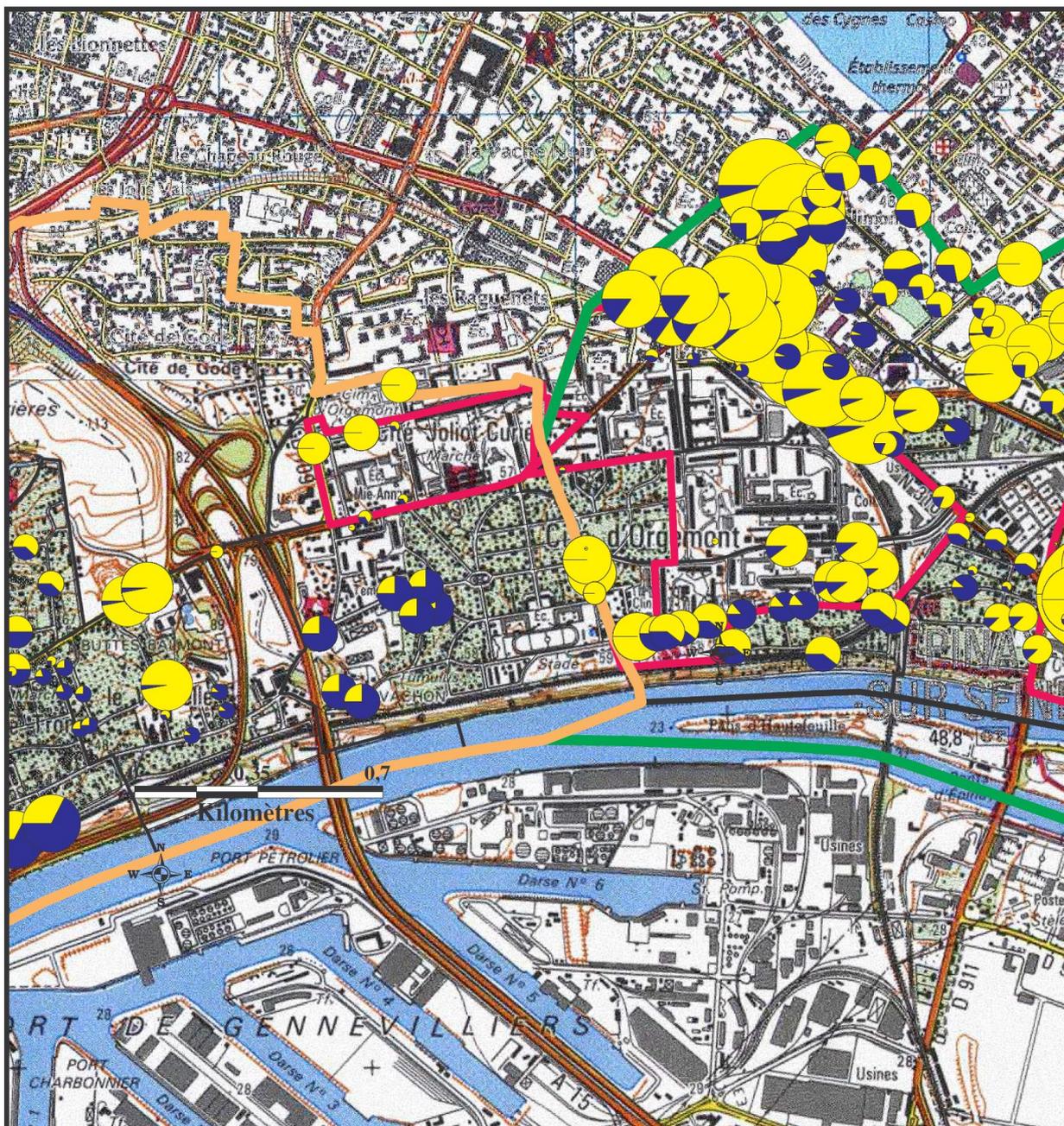
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambre des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : IRIS
- : Commune
- : ZONE ZUS
- : Communauté d'agglomération  
Plaine commune

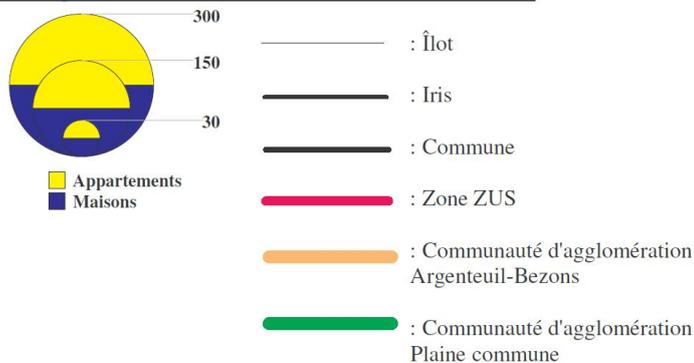
Cartographie : D. Desponds, Laboratoire MRTE

**Carte n°3-6 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



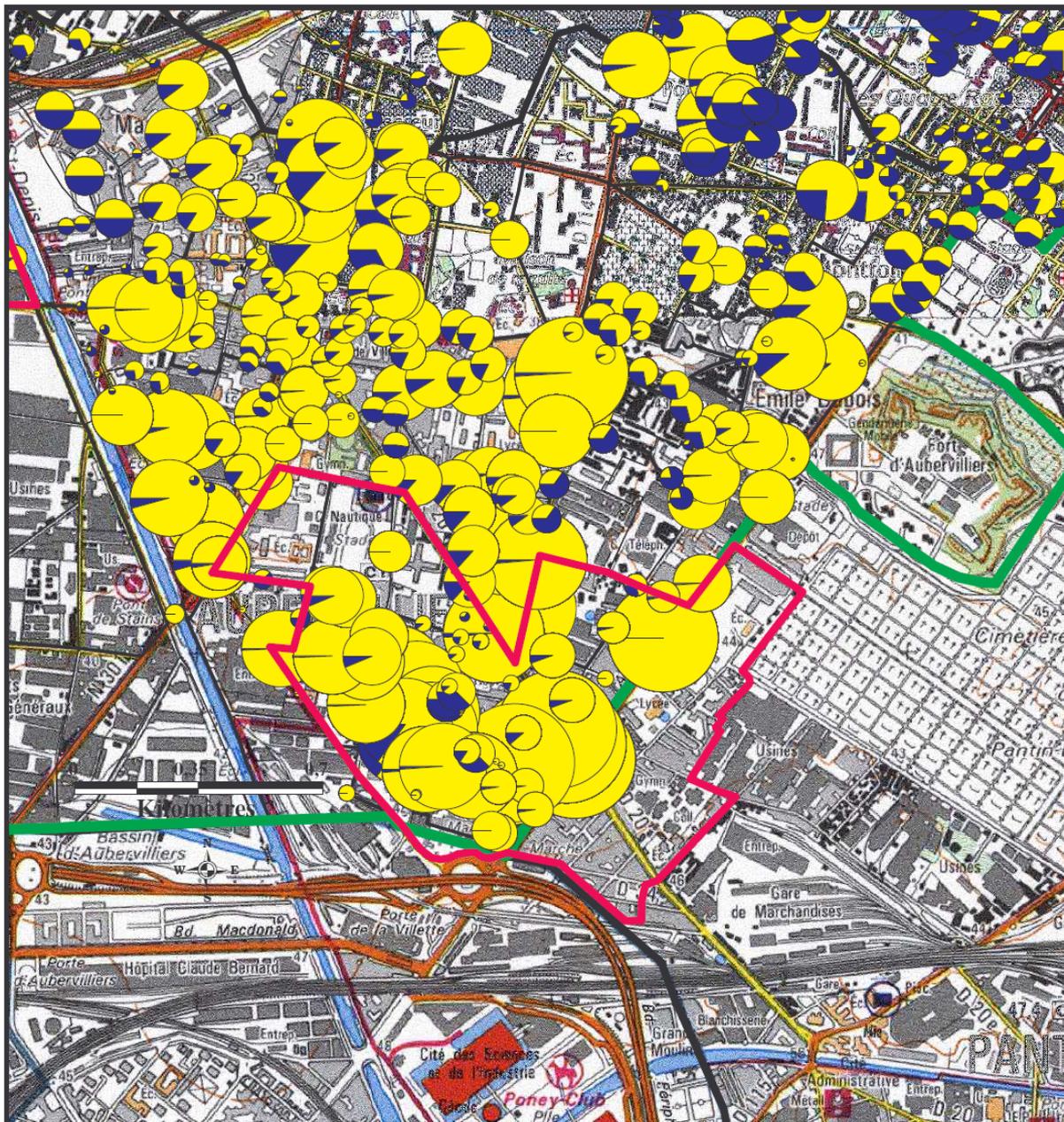
**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE ARGENTEUIL - EPINAY, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



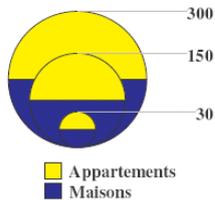
Cartographie : D. Despends ; Laboratoire MRTE

**Carte n°3-7 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS D'AUBERVILLIERS, ENTRE 1996 ET 2005.**

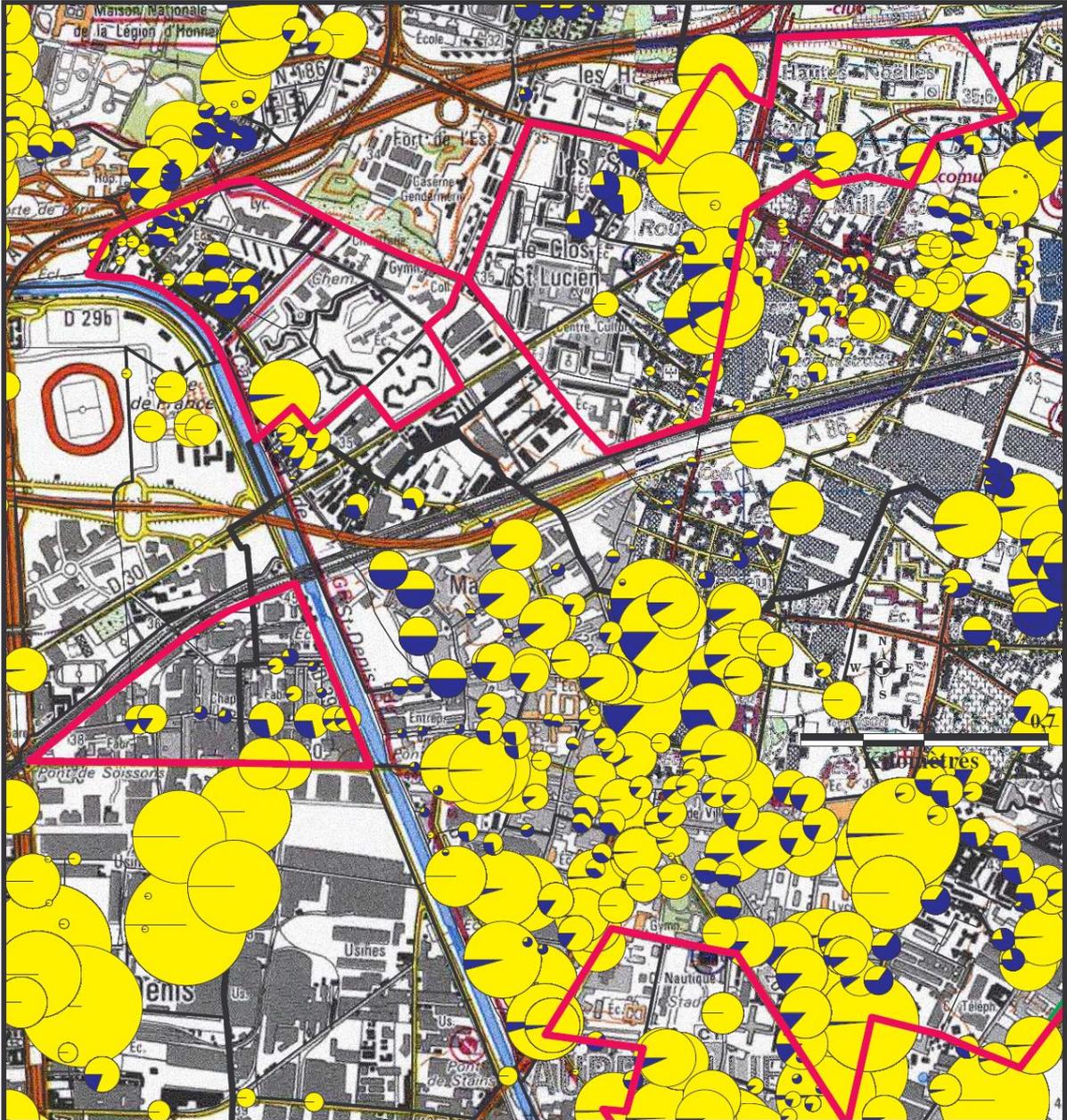
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Plaine commune

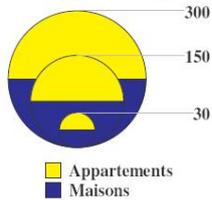
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n°3-8 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE SAINT-DENIS, ENTRE 1996 ET 2005.**

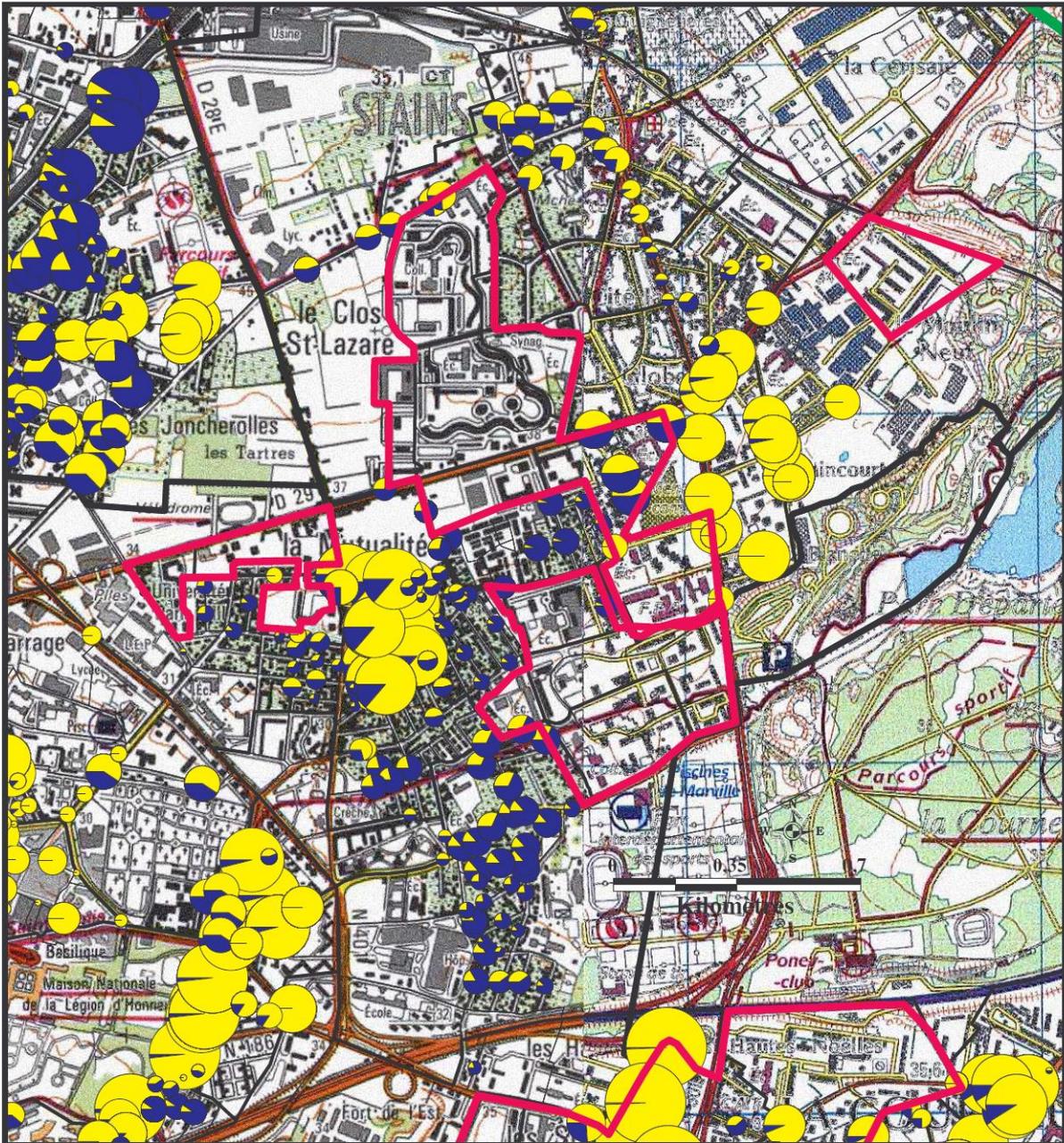
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Plaine commune

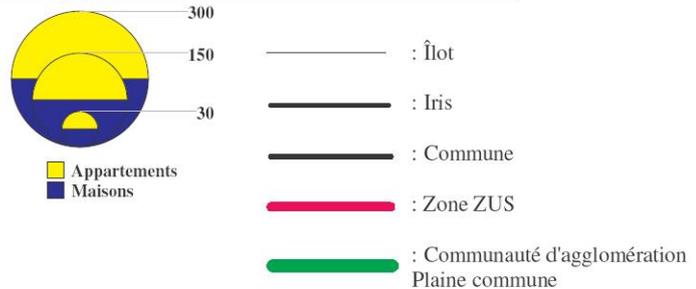
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n°3-9 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE STAINS - LA COURNEUVE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



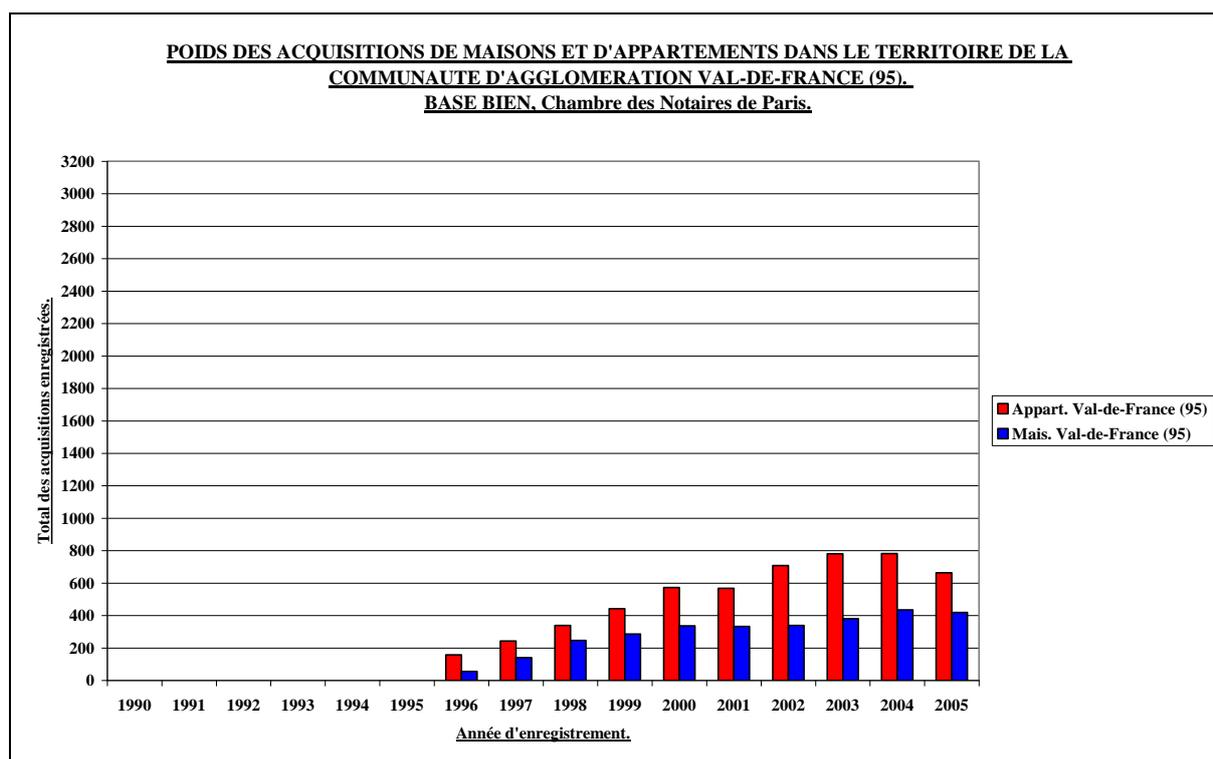
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n°3-10 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**

### *La communauté d'agglomération Val-de-France.*

Trois territoires de l'étude (communautés d'agglomération Val-de-France, Argenteuil-Bezons et Cergy-Pontoise) sont localisées dans le département du Val-d'Oise et vont être examinés successivement. Les **Graphiques n°3-34** (acquisitions d'appartements), **n°3-35** (acquisitions de maisons), **n°3-38** (part des acquisitions d'appartements et de maisons) ainsi que les **Tableaux n°3-2** (volumes de transactions) et **n°3-3** (part des acquisitions en ZUS) ont déjà fourni un certain nombre d'informations globales. Il s'agit maintenant de dégager les spécificités de ces trois communautés d'agglomération. Les cartes concernant ces communautés d'agglomération, comme il a déjà été signalé, sont renvoyées en **Annexes n° 1, 2, 3**. Elles sont construites sur le même modèle que celles présentées pour la Communauté d'agglomération de Plaine-Commune : une carte de cadrage puis des cartes à plus grande échelle présentant les transactions localisées dans les ZUS.

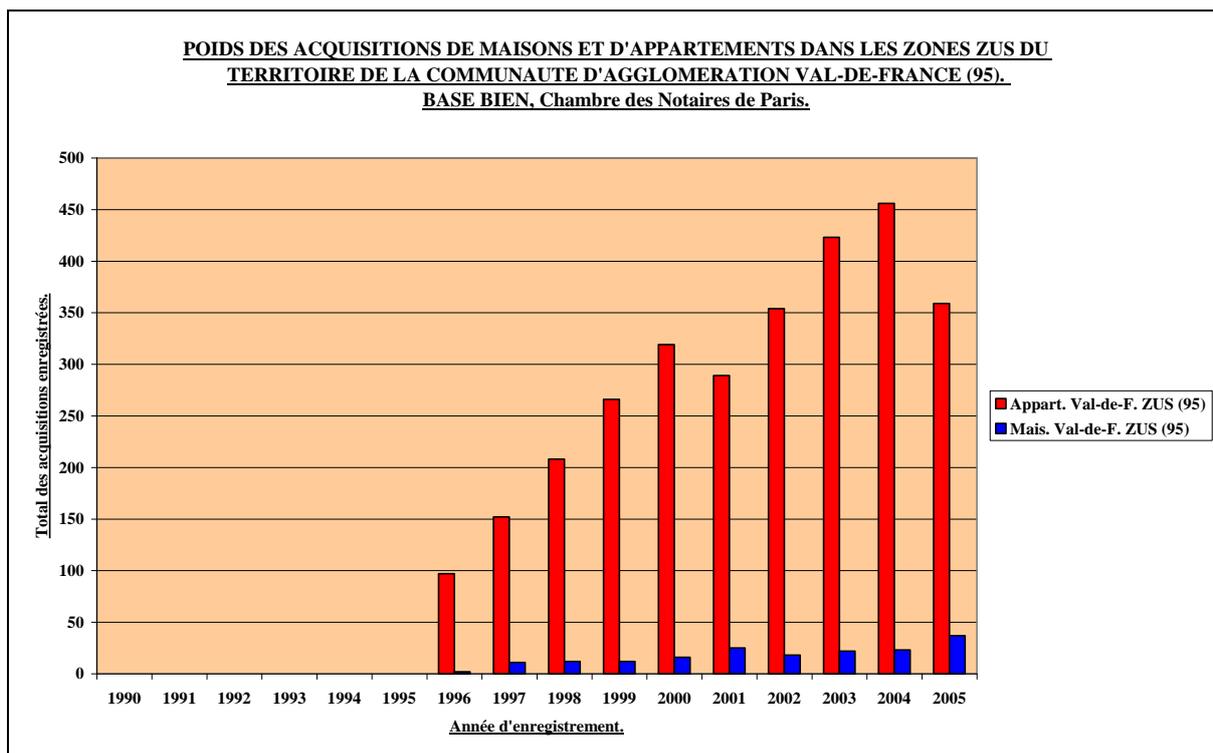
Concernant Val-de-France, le **Graphique n°3-45** (construit sur le même modèle que le **Graphique n°3-42** intéressant la communauté d'agglomération de Plaine-Commune) indique que le volume de transactions est beaucoup plus faible<sup>136</sup>. En termes de structure, prédominent les appartements, mais à la différence de Plaine-Commune, où le nombre d'acquisitions augmentait de 1997 à 2005, le mode est atteint en 2003-2004 à Val-de-France.



**Graphique n°3-45**

<sup>136</sup> À Plaine-Commune peuvent être comptabilisées 18 680 transactions d'appartements de 1996 à 2005 et 5 215 pour les maisons sur la même période. À Val-de-France, les nombres observés sont respectivement de 5 254 pour les appartements et de 2 970 pour les maisons.

Compte tenu de l'ampleur des superficies en ZUS au sein de la Communauté d'agglomération Val-de-France<sup>137</sup>, il n'est pas surprenant que les acquisitions y soient nombreuses. Le **Graphique n°3-46** met en évidence la forte croissance de ces transactions, sur un rythme voisin de ce qui a pu être observé pour Plaine-Commune. La part des appartements y est beaucoup plus conséquente. Si ceux-ci représentent 63,9 % des transactions enregistrées pour l'ensemble de la communauté d'agglomération Val-de-France, ils pèsent 94,3 % des transactions dans les ZUS.



**Graphique n°3-46**

<sup>137</sup> Voir les cartes en **Annexes n° 1, 2 et 3.**

Le **Tableau n°3-6** traduit également cette réalité. Le poids des transactions en ZUS, pour les appartements correspond de 1996 - 1997 à 2004 - 2005, à plus de la moitié des transactions enregistrées dans l'ensemble de la communauté d'agglomération Val-de-France. Compte tenu de la typologie de l'habitat dans les ZUS, les acquisitions de maisons y sont faibles, ne dépassant jamais les 8 %. Cette structure se retrouve d'une façon identique, quoique moins prononcée, à Argenteuil-Bezons.

**ÉVOLUTIONS COMPAREES (VAL-DE-FRANCE ; ARGENTEUIL-BEZONS ; CERGY-PONTOISE ; VAL-D'OISE) DES TRANSACTIONS EN ZUS COMPARATIVEMENT AU TOTAL DES TRANSACTIONS DÉPARTEMENTALES AU COURS DE LA PÉRIODE D'ÉTUDE.**

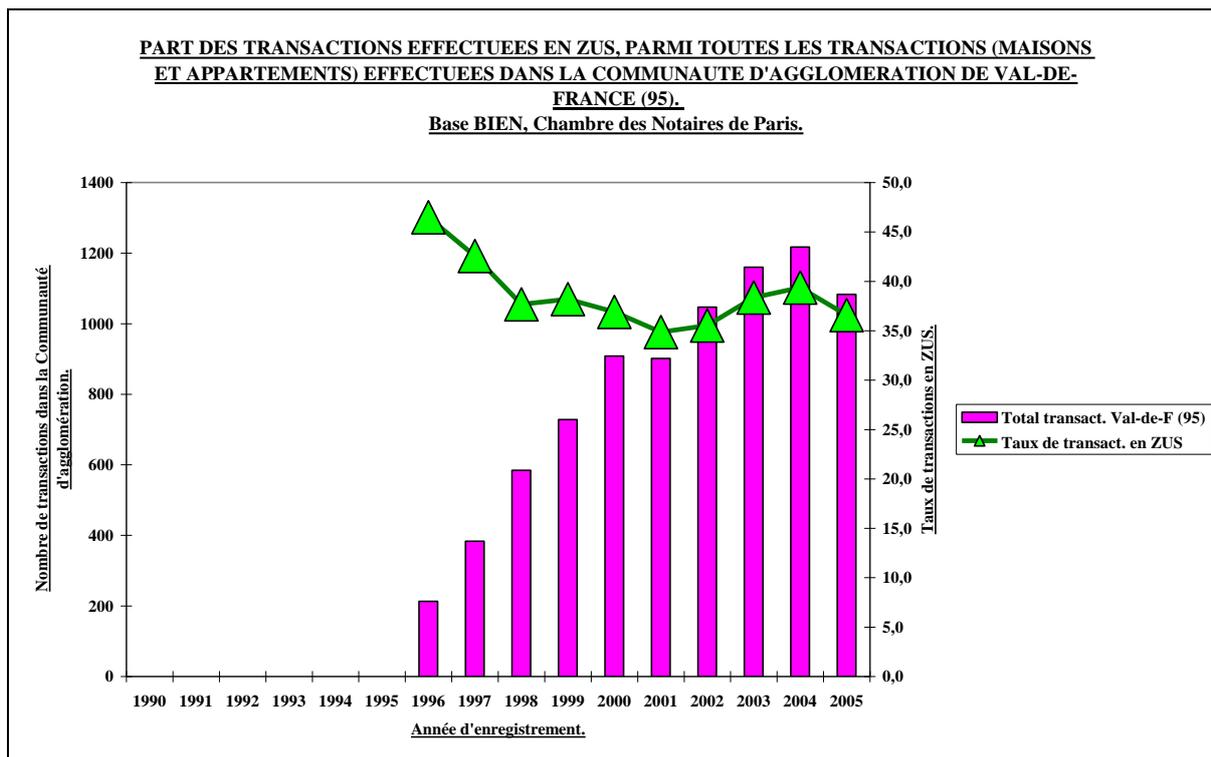
Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Maisons Val-d'Oise	1,35	2,41	2,18	1,60	1,57
Appartements Val-d'Oise	10,48	12,40	12,46	11,54	11,24
Maisons Val-de-France	6,63	4,51	6,13	5,56	7,03
Appartements Val-de-France	62,25	60,77	53,33	52,22	56,36
Maisons Argenteuil-Bezons	6,56	13,41	16,42	12,76	12,61
Appartements Argenteuil-Bezons	34,72	38,23	40,63	36,41	31,35
Maisons Cergy-Pontoise	0,65	0,83	0,50	1,04	1,00
Appartements Cergy-Pontoise	2,04	1,12	2,83	3,51	4,01

**Tableau n°3-6**

Le **Graphique n°3-44** avait montré qu'à Plaine-Commune, la part des transactions effectuées en ZUS était restée relativement stable aux alentours des 15 %, avec une légère décroissance en valeurs relatives en 2005. Plaine-de-France présente plusieurs caractéristiques surprenantes : d'abord la part particulièrement élevée des transactions en ZUS (voir **Graphique n°3-47**), toujours supérieure au tiers des transactions de la Communauté d'agglomération, même si une tendance à la baisse semble apparaître, là aussi, en fin de période. Ensuite, l'absence de transaction correspondant à des biens « neufs » (voir **Tableau n°3-7**<sup>138</sup>). Cette situation contraste fortement avec celle de Plaine-Commune (**Tableau n°3-5**) où le nombre de maisons et plus encore d'appartements neufs avait enregistré une nette croissance sur l'ensemble de la période. Il est probable que ceci résulte de stratégies d'aménagement dissemblables sur chacune de ces deux communautés d'agglomération.

<sup>138</sup> Les données concernant les maisons étant si faibles, il a paru préférable de ne pas les faire figurer dans le **Tableau n°3-7**.



**Graphique n°3-47**

**VOLUME ET PART DES TRANSACTIONS « NEUVES » DANS LES ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE.**

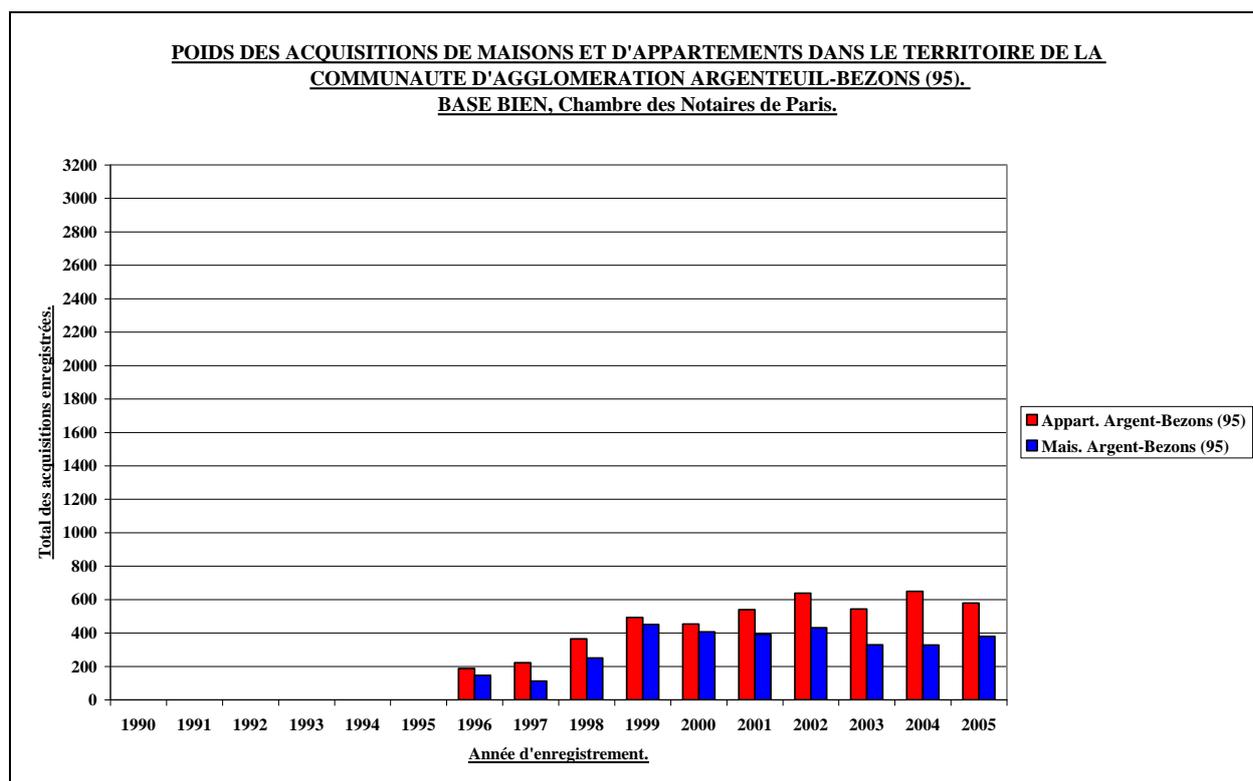
Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Appartements « neufs » à Val-de-France	40	30	31	84	22
Appartements « neufs » en ZUS	0	0	0	0	0
Part des appartements « neufs » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Maisons « neuves » à Val-de-France	7	17	15	5	98
Maisons « neuves » en ZUS	1	1	1	1	21
Part des maisons « neuves » des ZUS	-	-	-	-	21,4 %

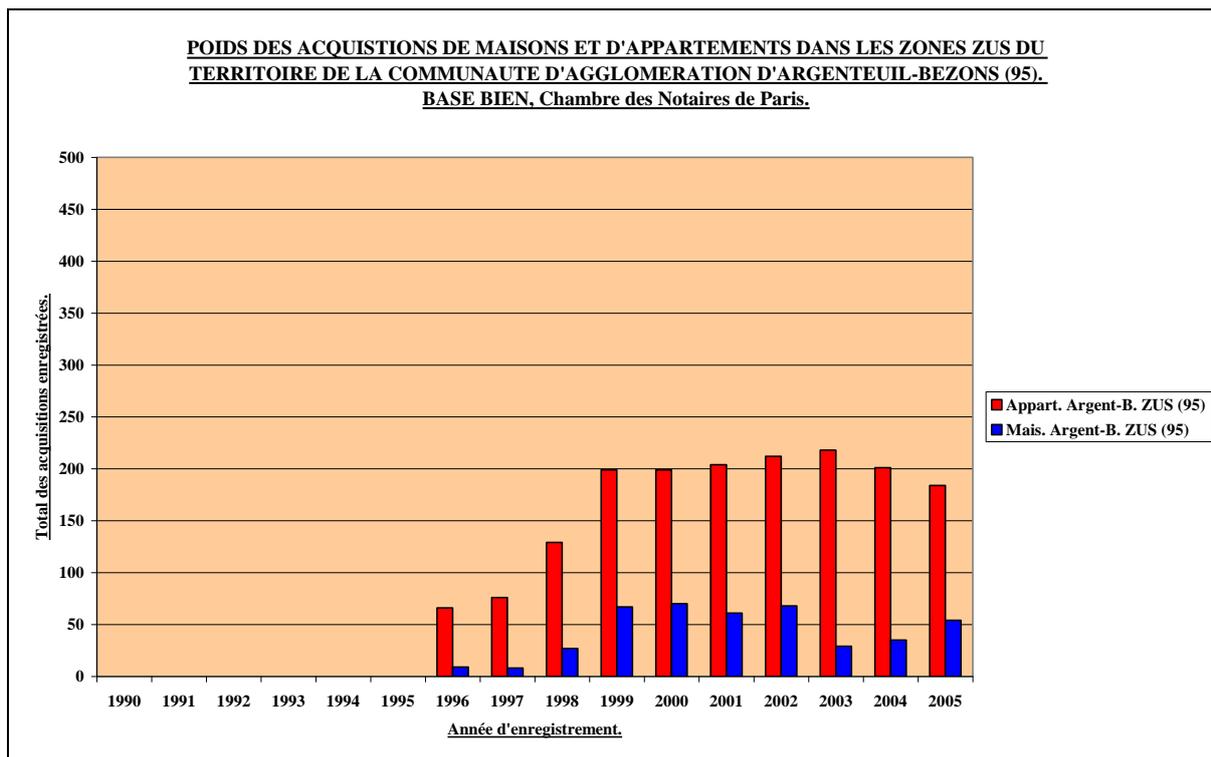
**Tableau n°3-7**

*La communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons.*

Par les volumes des transactions, la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons présente des similitudes avec Val-de-France (4 668 acquisitions d'appartements entre 1996 et 2005, dont 1 688 en ZUS et 3 224 acquisitions de maisons dont 428 en ZUS), volumes nettement inférieurs à ceux observés pour la même période à Plaine-Commune. La carte présentée en **Annexe n° 4** met en évidence la répartition des acquisitions ainsi que leur typologie.



**Graphique n°3-48**

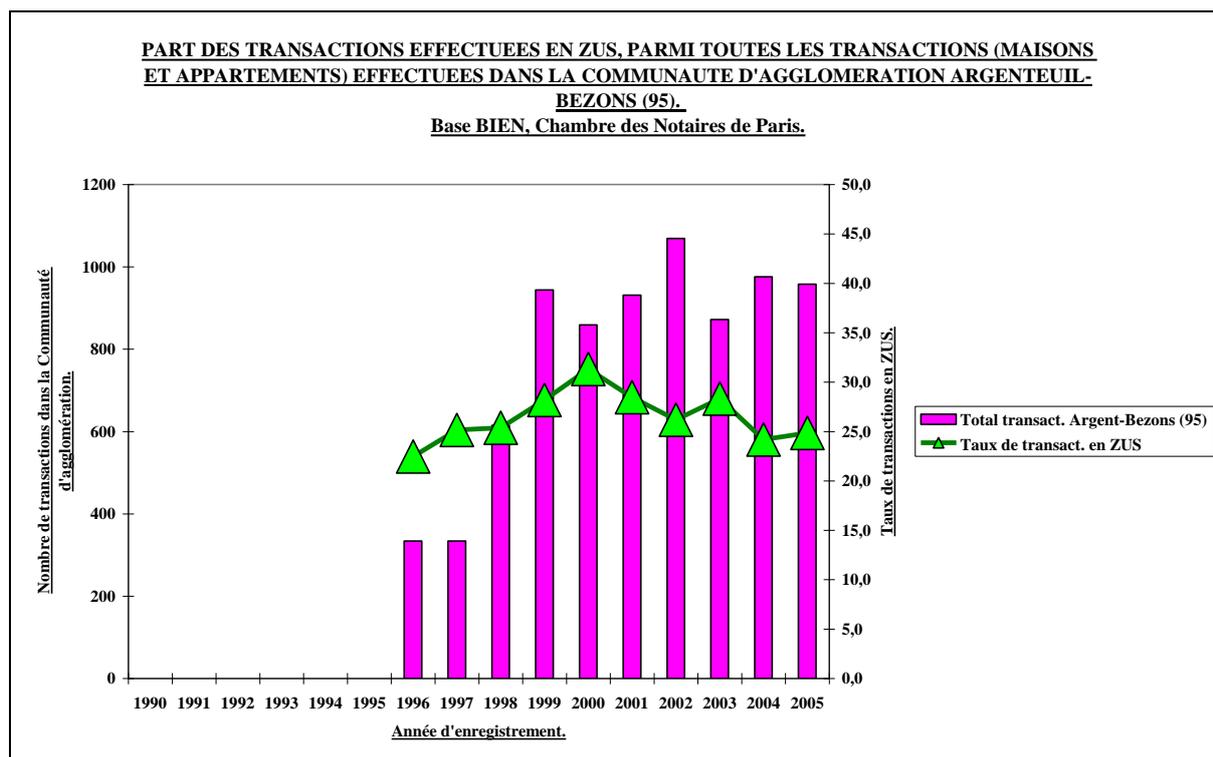


**Graphique n°3-49**

La comparaison des **Graphiques n°3-48** et **n°3-49** montre, comme dans les territoires précédemment étudiés, que les acquisitions d'appartements sont fortement sur-représentées dans les ZUS, moins toutefois qu'à Val-de-France<sup>139</sup>. Les volumes de transactions tendent à stagner à partir de 2002 et à légèrement baisser en 2005, alors qu'à Plaine-Commune la croissance reste forte jusqu'à la fin de la période.

Le **Tableau n°3-6** montre que les transactions effectuées en ZUS pèsent d'un poids conséquent par rapport aux volumes totaux relevés dans l'ensemble de la communauté d'agglomération. Entre 1996 et 2005, la croissance est nette pour les transactions portant sur les maisons individuelles, qui passent de 6,56 % du total en 1996-97 à 12,61 en 2004-2005. Pour les appartements, les proportions ont au contraire tendance à légèrement diminuer (de 34,72 % à 31,35 %) même si elles restent à un niveau élevé. Le **Graphique n°3-50** témoigne de cette baisse relative des transactions en ZUS, aux alentours de 25 %, soit à des niveaux supérieurs aux 15 % de Plaine-Commune mais inférieurs aux 35 % de Val-de-France.

<sup>139</sup> Dans les ZUS de Plaine-Commune les acquisitions d'appartements, au nombre de 3 453 sont 5,8 fois plus nombreuses que les 595 portant sur les maisons. À Val-de-France, avec 2 923 acquisitions d'appartements, le ratio s'élève à 16,4. Enfin, à Argenteuil-Bezons, les 1 688 acquisitions d'appartements produisent un ratio de 3,9, plus proche de celui de Plaine-Commune.



**Graphique n°3-50**

**VOLUME ET PART DES TRANSACTIONS « NEUVES » DANS LES ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Appartements « neufs » à Argenteuil-Bezons	171	191	66	231	368
Appartements « neufs » en ZUS	14	24	8	43	49
Part des appartements « neufs » des ZUS	8,2 %	12,6 %	12,1 %	18,6 %	13,3 %
Maisons « neuves » à Argenteuil-Bezons	28	44	78	81	39
Maisons « neuves » en ZUS	1	8	20	7	7
Part des maisons « neuves » des ZUS	-	18,2 %	25,6 %	8,6 %	17,9 %

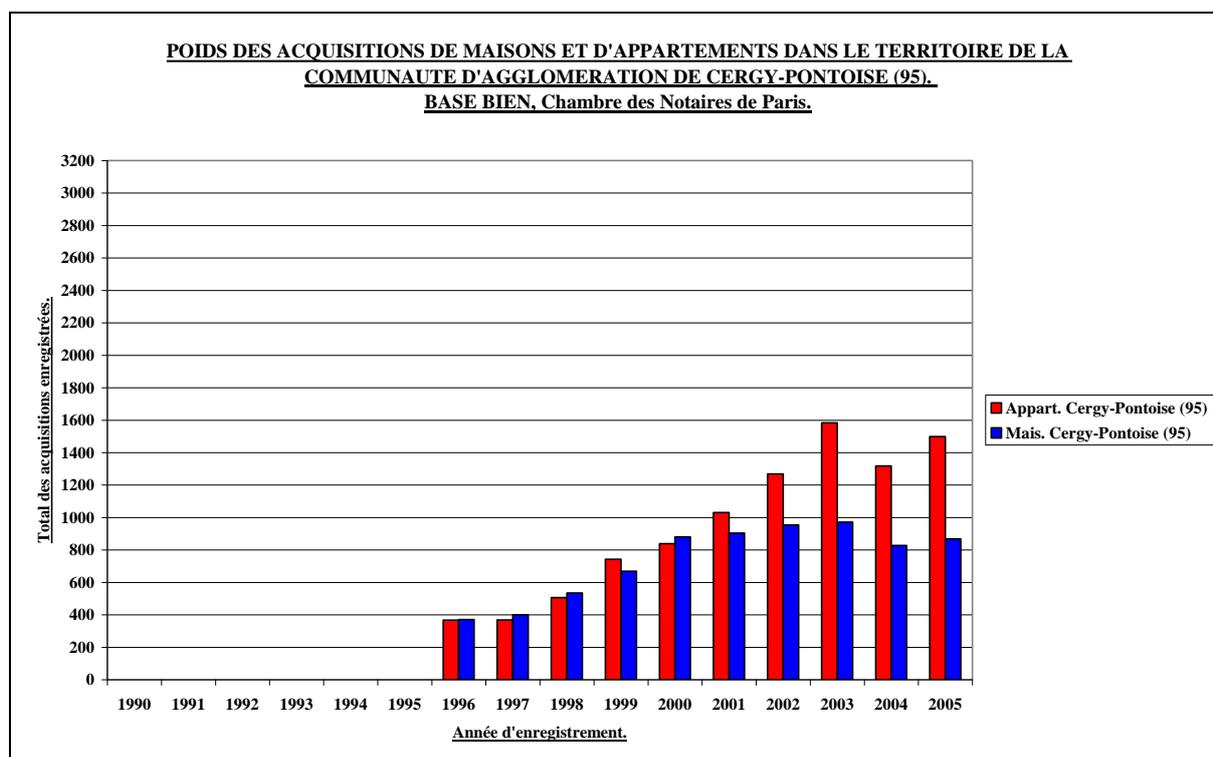
**Tableau n°3-8**

Si l'on se réfère aux données de la base BIEN transcrites dans le **Tableau n°3-8**, la part des logements « neufs » implantés en ZUS est faible en volume. Si l'on compare à la situation de Plaine-Commune (**Tableau n°3-5**), on observe des niveaux voisins de 1996 à 1999 pour les appartements, de 1996 à 2001 pour les maisons. Après 2001, le nombre des transactions portant sur des logements « neufs » croît très fortement à Plaine-Commune, plus lentement à Argenteuil-Bezons. Une étude plus approfondie des opérations d'aménagement mises en œuvre dans les deux communautés d'agglomération permettrait d'expliquer les raisons de ces dissemblances.

La comparaison avec Val-de-France est également instructive. Cette communauté d'agglomération se caractérise, comme cela a précédemment été signalé (**Tableau n°3-7**), par l'inexistence de transactions portant sur les maisons neuves dans les ZUS, si l'on excepte les 21 transactions relevées entre 2004 et 2005. Est également remarquable le faible nombre de transactions correspondant à des appartements « neufs ». Ne s'y observent pas, à la différence de Plaine-Commune et dans une moindre mesure d'Argenteuil-Bezons, de forte inflexion dans le volumes de transactions pour les périodes les plus récentes.

*La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.*

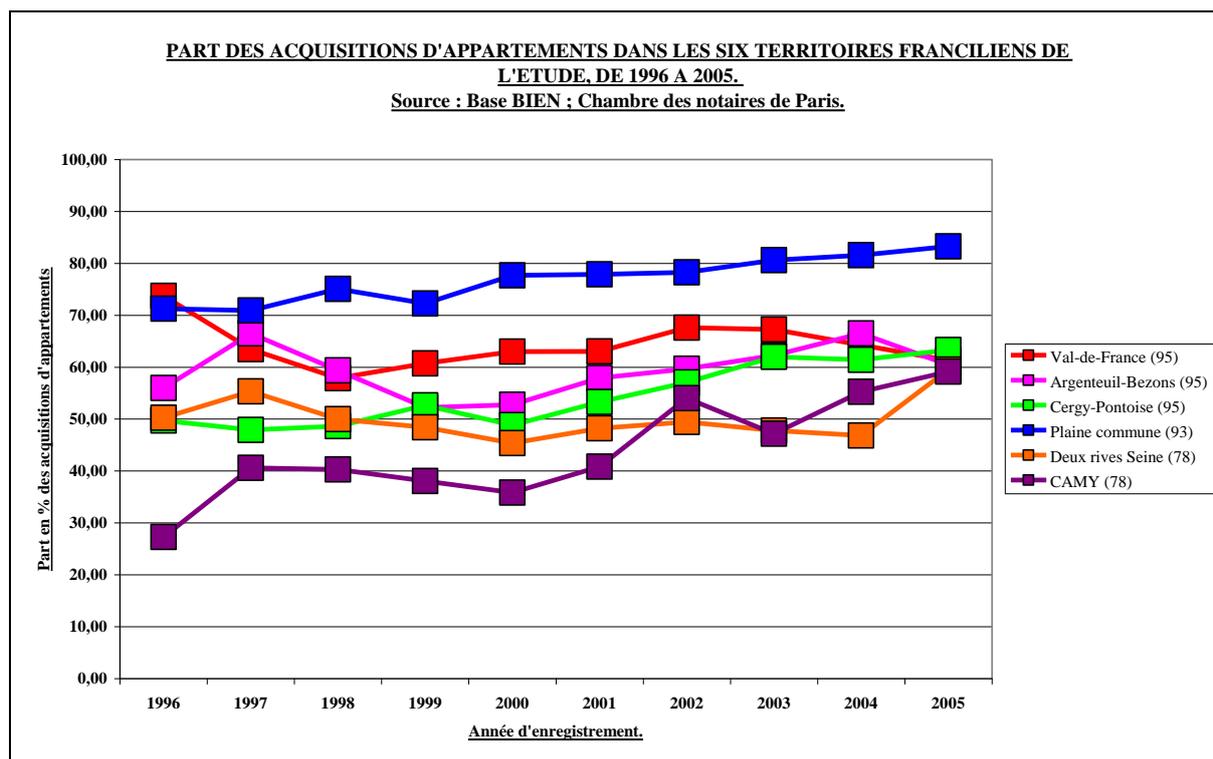
Le choix de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise parmi les terrains d'étude peut surprendre, sachant qu'il s'agit d'une ville nouvelle<sup>140</sup>. Nous avons toutefois décidé de retenir cette intercommunalité car elle est également concernée par des opérations de rénovation urbaine (voir les cartes en **Annexes n° 5, 6, et 7**). Leur emprise spatiale est certes moins conséquente que celle observée à Plaine-Commune, Val-de-France ou Argenteuil-Bezons, mais ces secteurs sont également concernés par des logiques de réhabilitation et de valorisation où se concentrent de puissants moyens financiers.



**Graphique n°3-51**

<sup>140</sup> Même si son statut d'exception est arrivé à son terme, tout comme celui de Saint-Quentin-en-Yvelines, en décembre 2002.

En volume (**Graphique n°3-51**), les acquisitions de biens immobiliers ont été plus importantes à Cergy-Pontoise que celles enregistrées dans les deux autres intercommunalités du Val-d'Oise (Val-de-France et Argenteuil-Bezons<sup>141</sup>). Les évolutions sont par contre globalement parallèles (croissance de 1996 à 2003, stabilisation en 2004, puis légère baisse en 2005) et différentes sur ce point de celles constatées à Plaine commune. La période de l'étude, 1996-2005, touche pour partie la phase d'achèvement de la ville nouvelle avec des opérations sur le secteur de Cergy-le-Haut. Il n'est donc pas surprenant d'y constater un nombre plus important de transactions qu'à Val-de-France ou à Argenteuil-Bezons, ainsi qu'un volume conséquent de logements « neufs » (**Tableau n°3-9**).

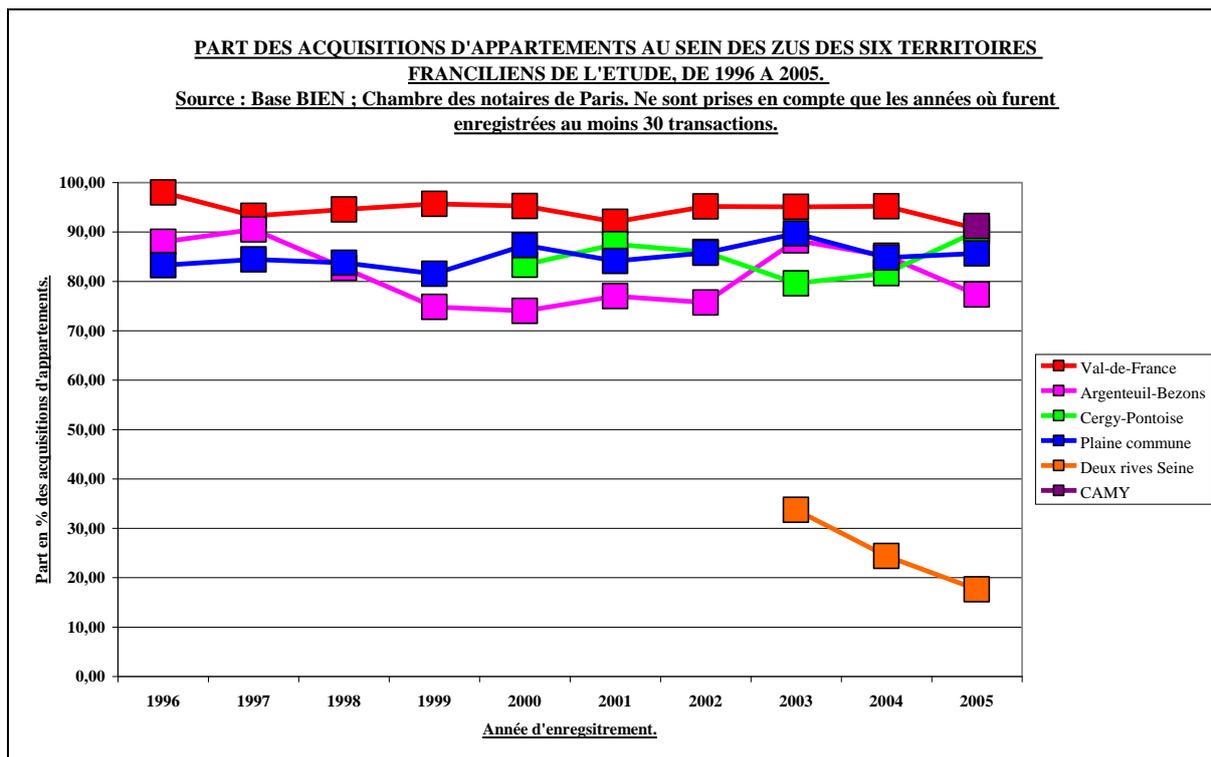


**Graphique n°3-52**

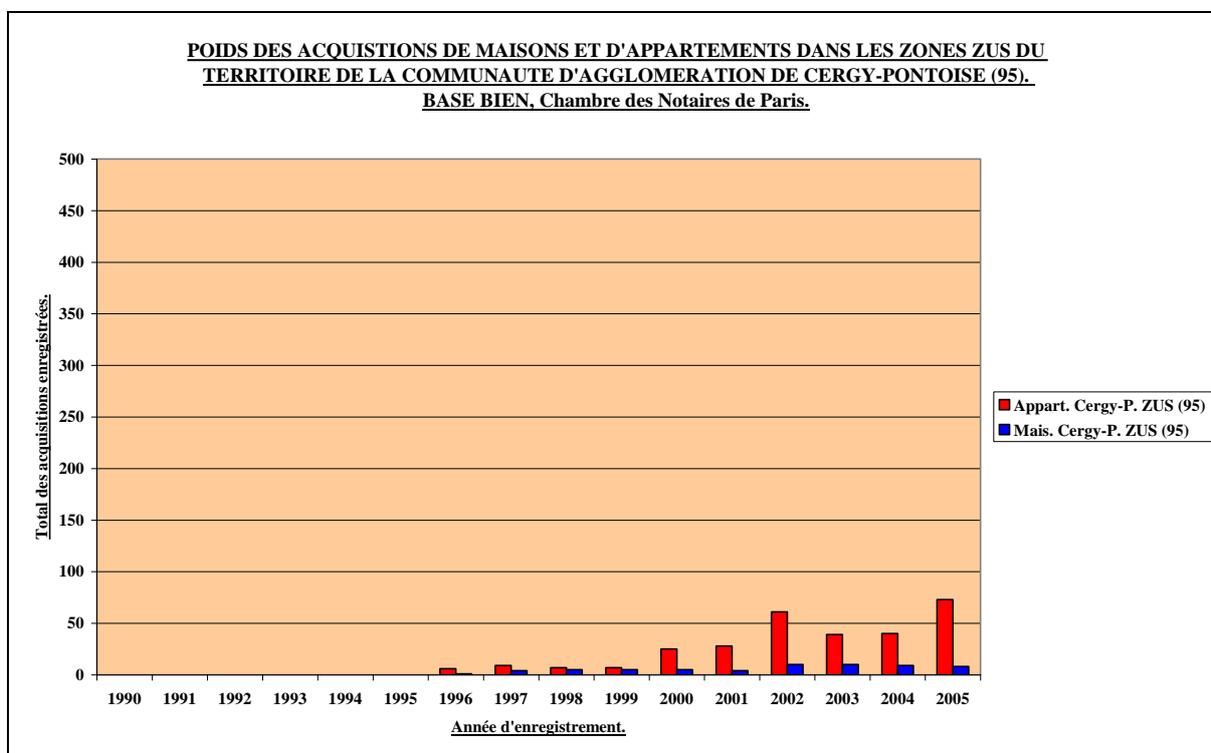
En termes de structures, les **Graphiques n°3-52** et **n°3-53** ajoutent un éclairage complémentaire et comparatif sur les évolutions des territoires franciliens et de leurs ZUS<sup>142</sup>.

<sup>141</sup> À titre de comparaison, rappelons que, de 1996 à 2005, ont été enregistrées 18 680 acquisitions d'appartements à Plaine-Commune, 5 254 à Val-de-France, 4 668 à Argenteuil-Bezons et 9 519 à Cergy-Pontoise. Dans le même temps étaient comptabilisées 5 215 acquisitions de maisons individuelles à Plaine-Commune, 2 970 à Val-de-France, 3 224 à Argenteuil-Bezons et 7 378 à Cergy-Pontoise. Cette dernière intercommunalité se caractérise donc par un ratio appartements sur maisons de 1,3, plus faible que ceux des trois autres (3,6 à Plaine commune ; 1,8 à Val-de-France et 1,4 à Argenteuil-Bezons). Les ratios calculés pour les communautés d'agglomération sont par ailleurs beaucoup plus faibles que ceux concernant les ZUS.

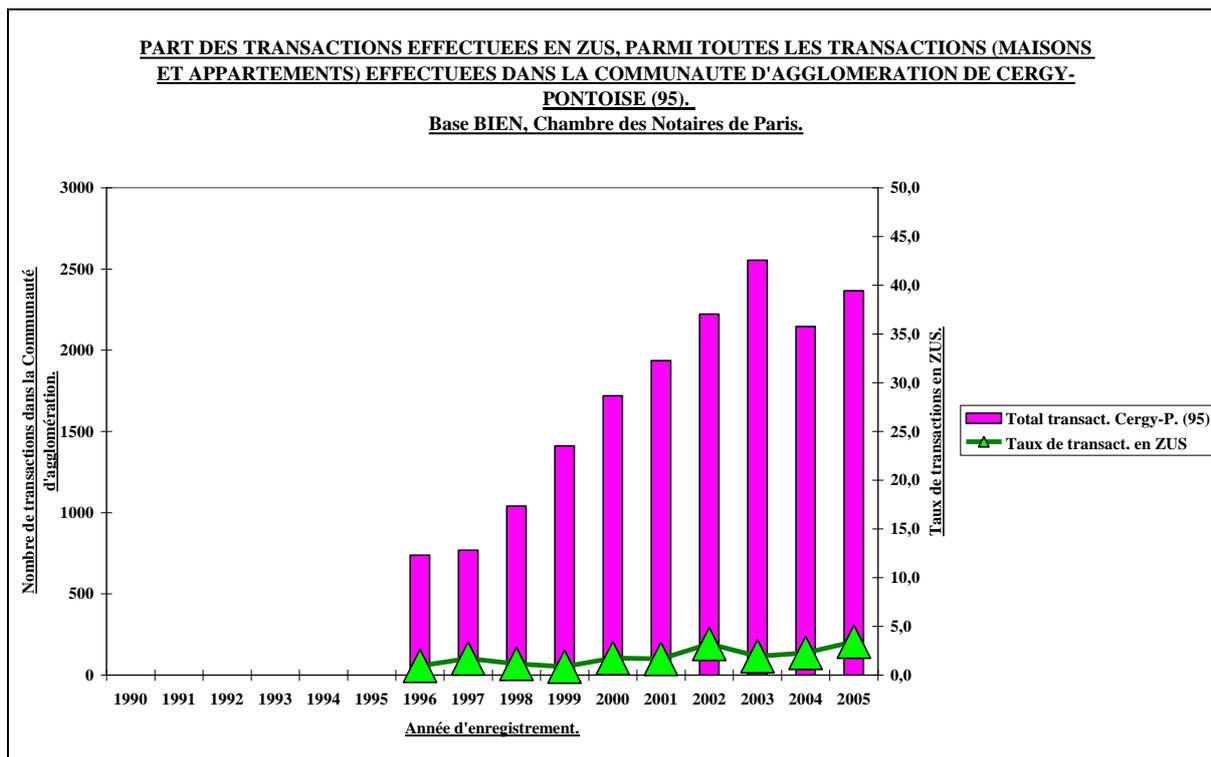
<sup>142</sup> Pour ces dernières, n'ont pas été prises en compte les années où moins de 30 transactions (appartements ou maisons) avaient été enregistrées. Pour Cergy-Pontoise ne figurent donc que les années 2000 à 2005, pour Rives de Seine, 2003 à 2005 et pour la CAMY, la seule année 2005.



**Graphique n°3-53**



**Graphique n°3-54**



**Graphique n°3-55**

Dans le cas de Cergy-Pontoise, les transactions enregistrées dans les ZUS sont faibles en volume (**Graphique n°3-54**) et ne pèsent que d'un poids marginal par rapport à la totalité des transactions (**Graphique n°3-55**). Une telle situation rapproche Cergy-Pontoise des communauté d'agglomération Deux-Rives-de-Seine ou CAMY, plus que de Plaine-Commune, Argenteuil-Bezons ou Val-de-France. Surprenante au premier abord, elle risque de poser problème lorsqu'il s'agira de traiter ces informations afin d'en dégager des tendances pour les évolutions des prix ou l'analyse des profils sociaux des acquéreurs.

**VOLUME ET PART DES TRANSACTIONS « NEUVES » DANS LES ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CERGY-PONTOISE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Appartements « neufs » à Cergy-Pontoise	419	513	529	1048	1183
Appartements « neufs » en ZUS	0	0	0	0	12
Part des appartements « neufs » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %
Maisons « neuves » à Cergy-Pontoise	186	154	199	161	163
Maisons « neuves » en ZUS	0	0	0	0	0
Part des maisons « neuves » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

**Tableau n°3-9**

Les transactions de biens « neufs » à Cergy-Pontoise (**Tableau n°3-9**) sont importantes hors des ZUS. À titre comparatif, ont été enregistrées à Cergy-Pontoise 3 692 acquisitions d'appartements « neufs » de 1996 à 2005, volume supérieur à ceux de Plaine-Commune (3 513 acquisitions), d'Argenteuil-Bezons (1 027) et plus encore de Val-de-France (seulement 207). De même pour les maisons « neuves », 863 transactions sont comptabilisées à Cergy-Pontoise, pour 412 à Plaine commune, 270 à Argenteuil-Bezons et 25 à Val-de-France. Toutefois, pour la période la plus récente, 2004-2005, les appartements « neufs » acquis à Plaine-Commune deviennent plus nombreux qu'à Cergy-Pontoise (1 965 contre 1 183).

Si l'on observe les ZUS, le schéma s'inverse. La part des transactions d'appartements « neufs » en ZUS équivaut à 0,3 % du total à Cergy-Pontoise et à 0 % pour les maisons. Les pourcentages sont du même ordre pour les appartements à Val-de-France, 0 %, mais ils s'élèvent à 17,6 % pour les maisons<sup>143</sup>. Dans le cas d'Argenteuil-Bezons, les niveaux pour les appartements sont avec 10,7 %, similaires à ceux de Plaine-Commune (10,6 %), mais légèrement inférieurs pour les maisons (15,9 % contre 21,4 % à Plaine-Commune). À Cergy-Pontoise, comme à Val-de-France, les transactions dans les ZUS correspondent donc à des biens « anciens », en particulier pour les appartements, tandis qu'à Argenteuil-Bezons comme à Plaine-Commune, une part conséquente des transactions provient de biens récemment construits et mis sur le marché.

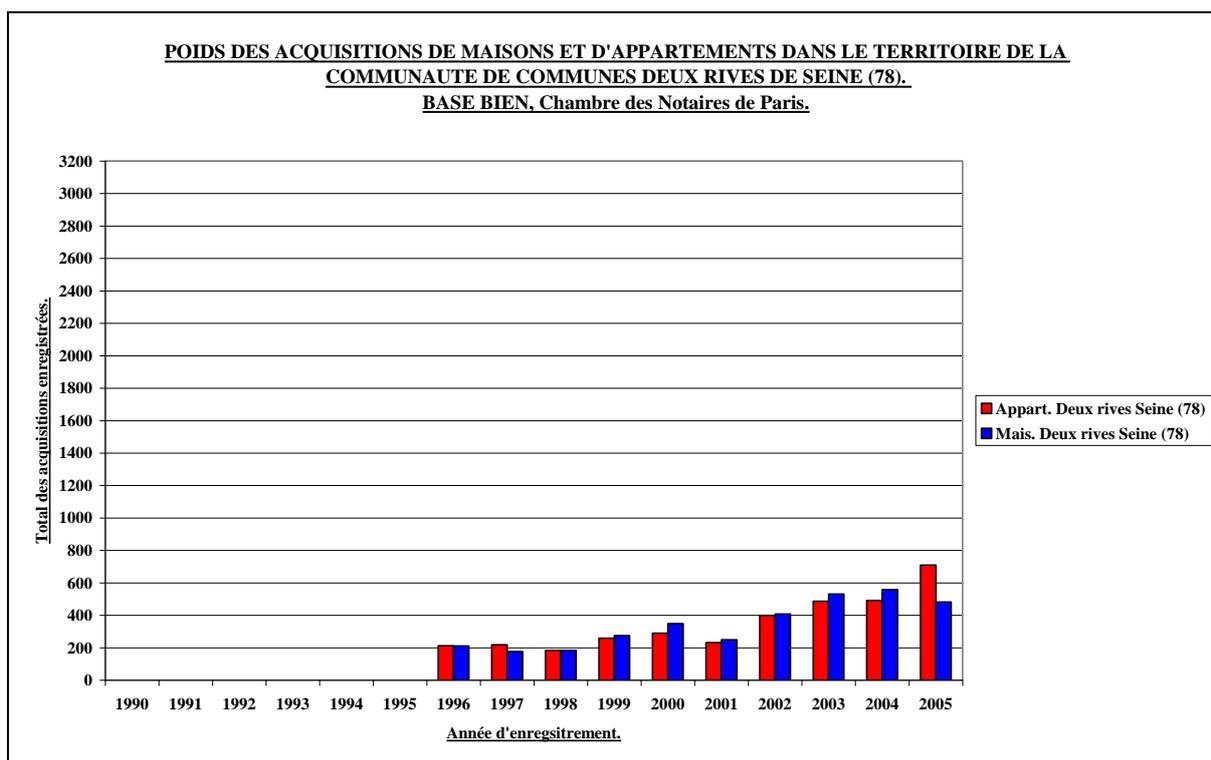
#### *La Communauté de communes Deux-Rives-de-Seine.*

À la différence du Val-d'Oise qui a enregistré une stabilisation du nombre des transactions à partir de 2003 (**Graphique n°3-38**), les Yvelines (**Graphique n°3-37**), tout comme la Seine-Saint-Denis (**Graphique n°3-36**) se caractérisent par des croissances fortes et régulières des acquisitions de maisons comme d'appartements (ces derniers pesant de manière stable dans les Yvelines pour 60 % des transactions).

La Communauté de communes des Deux-Rives-de-Seine sur laquelle sont localisées deux ZUS (communes de Chanteloup-les-Vignes et de Carrière-sous-Poissy, voir les cartes en **Annexe n° 8, 9, et 10**) a connu une croissance assez régulière des transactions (**Graphique n°3-56**). Les niveaux cumulés demeurent toutefois inférieurs à ceux des intercommunalités présentés précédemment (3 478 acquisitions d'appartements, 3 421 de maisons, de 1996 à 2005, soit un ratio appartements / maisons égal à 1).

---

<sup>143</sup> Dans le cas de Val-de-France, ces transactions n'ont été enregistrées que pour la période 2004-2005, comme l'indique le **Tableau n°3-7**.



**Graphique n°3-56**

Comme l'a montré le **Tableau n°3-3**, la part des transactions en ZUS est plus faible dans les Yvelines qu'en Seine-Saint-Denis ou dans le Val-d'Oise, pour les maisons comme pour les appartements. Le **Tableau n°3-10** reprend ces données départementales en les mettant en regard de celles qui concernent les deux intercommunalités étudiées. La part des transactions d'appartements en ZUS est supérieure à la valeur départementale dans le cas de la CAMY, tandis que Deux-Rives-de-Seine se caractérise surtout par le poids important des maisons vendues en ZUS.

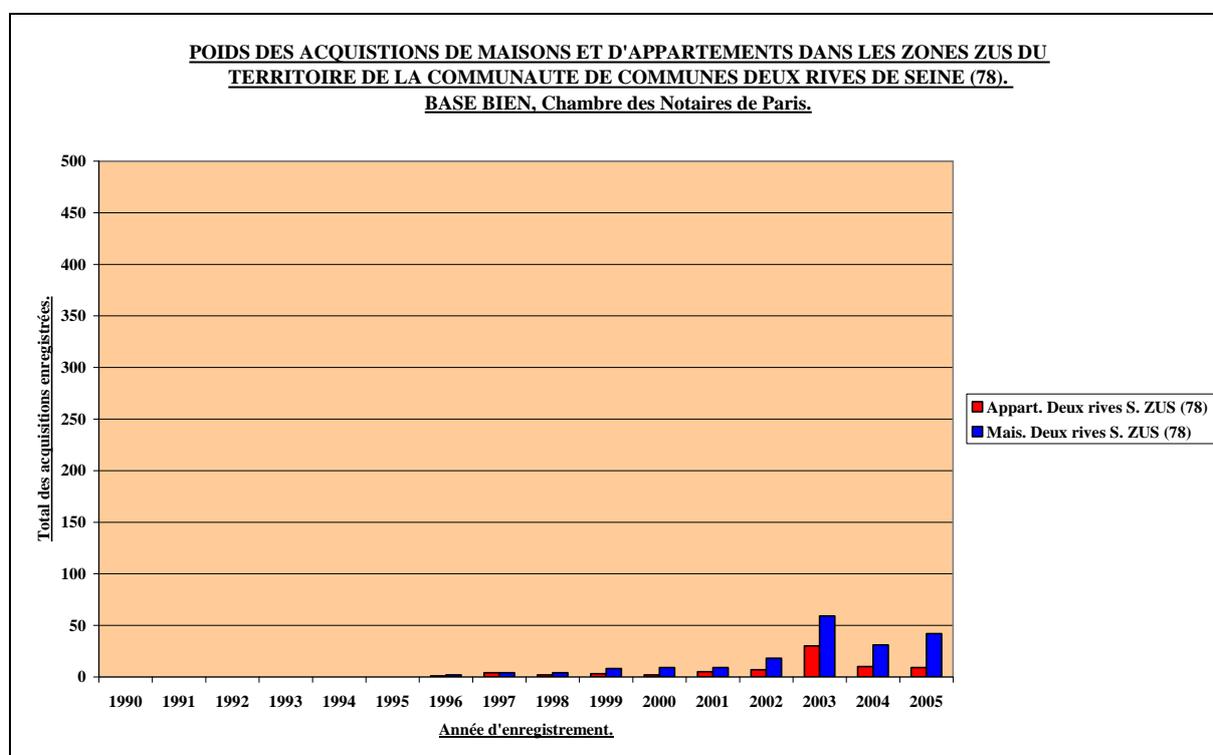
Toutefois, le volume de transactions opéré en ZUS demeure à un niveau faible comme l'indique le **Graphique n°3-57**. Si l'on excepte l'année 2003 pour les maisons, on ne dépasse jamais la cinquantaine de transactions annuelles. Ceci explique le léger pic observé sur le **Graphique n°3-58** pour cette même année 2003. Sinon les taux ne dépassent pas les 5 % , niveau supérieur à celui observé à Cergy-Pontoise, mais très inférieur à ceux de Plaine-Commune, Val-de-France ou Argenteuil-Bezons.

**ÉVOLUTIONS COMPARÉES (DEUX RIVES DE SEINE ; MANTES-EN-YVELINES / YVELINES)  
DES TRANSACTIONS EN ZUS PENDANT LA PÉRIODE D'ÉTUDE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Maisons Yvelines	0,64	0,80	0,95	1,27	1,12
Appartements Yvelines	1,74	2,03	1,96	2,21	2,28
Maisons Deux rives de Seine	1,55	2,61	3,02	8,20	7,02
Appartements Deux rives de Seine	1,16	1,13	1,34	4,18	1,58
Maisons Mantes-en-Yvelines	0,00	0,32	1,21	0,72	1,29
Appartements Mantes-en-Yvelines	17,57	15,27	12,81	9,97	7,72

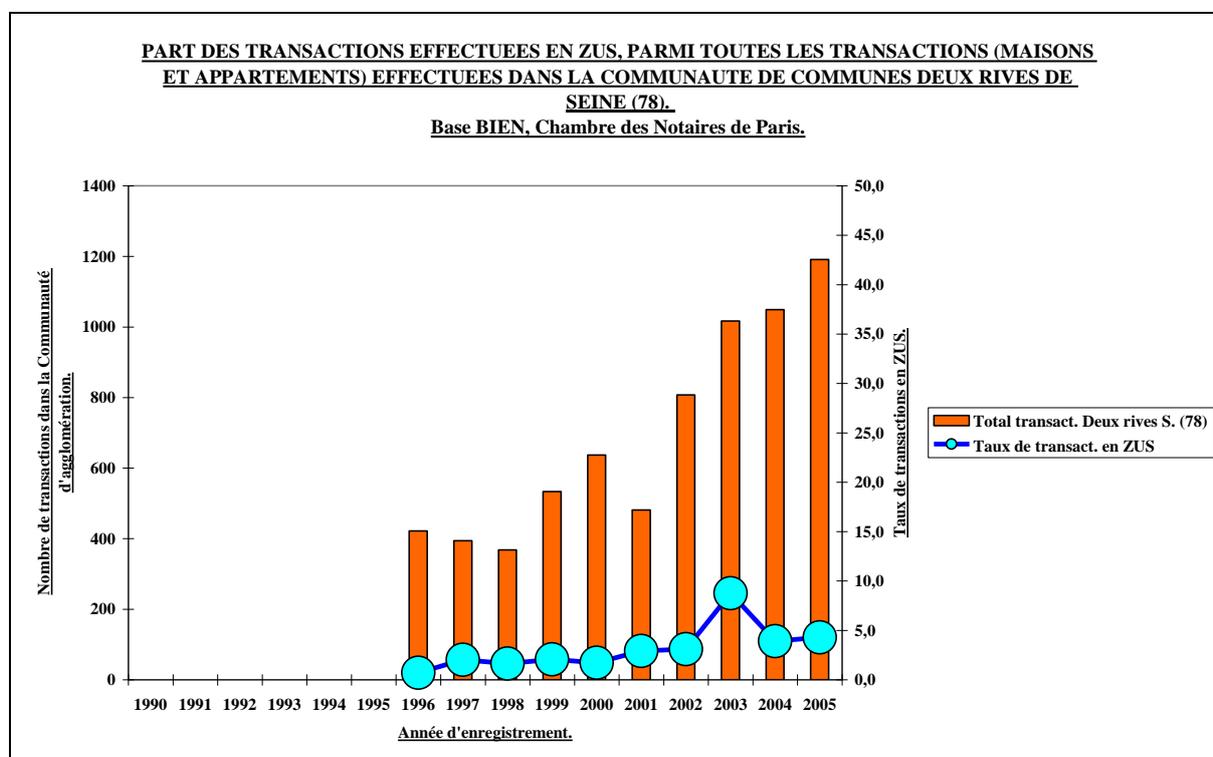
**Tableau n°3-10**



**Graphique n°3-57**

Une attention particulière doit être portée à cette année 2003. En effet, outre le pic signalé sur le **Graphique n°3-58**, le **Graphique n°3-57** la fait apparaître comme un mode, pour les maisons et pour les appartements. Le **Tableau n°3-10** montre que c'est en 2002-2003 que les taux de maisons et d'appartements acquis en ZUS sont les plus élevés, tandis que le **Tableau n°3-11** met en évidence une inflexion dans les transactions de maisons et d'appartements correspondant à des biens « neufs ». Ceci est d'autant plus net que ce genre de biens n'avaient fait l'objet d'aucune transaction entre 1996 et 2001. Il faut sans doute voir ici les conséquences d'une politique d'aménagement conduite sur ces territoires. Si on la compare aux territoires présentés précédemment, la Communauté de communes Deux-Rives-

de-Seine constitue un terrain intéressant pour évaluer l'impact des opérations de renouvellement urbain, même si celles-ci concernent des superficies plus restreintes qu'à Plaine-Commune, Val-de-France ou Argenteuil-Bezons. En cela, Deux-Rives-de-Seine présentent davantage de similitudes avec Cergy-Pontoise ou la CAMY, que nous allons maintenant étudier.



**Graphique n°3-58**

**VOLUME ET PART DES TRANSACTIONS « NEUVES » DANS LES ZUS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE.**

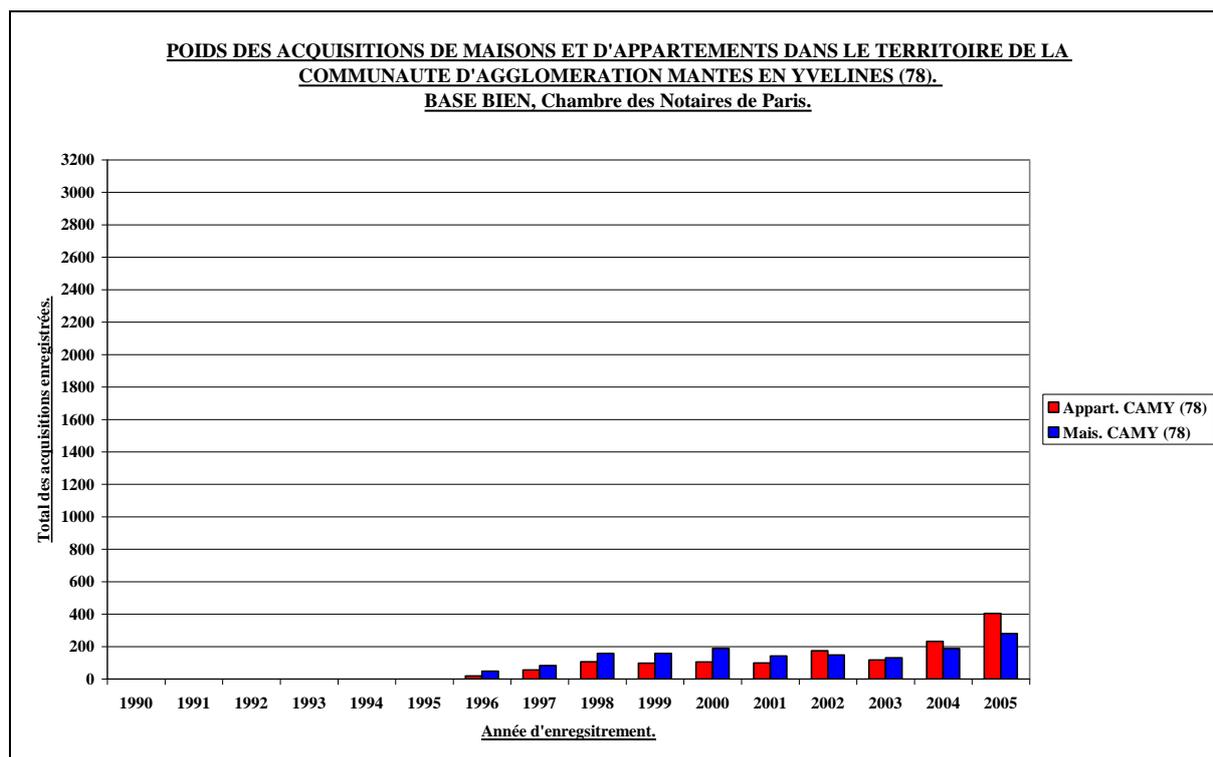
Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Appartements « neufs » à Deux rives de Seine	207	156	29	79	260
Appartements « neufs » en ZUS	0	0	0	17	1
Part des appartements « neufs » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	21,5 %	0,4 %
Maisons « neuves » à Deux rives de Seine	76	32	66	82	95
Maisons « neuves » en ZUS	0	0	0	31	44
Part des maisons « neuves » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	37,8 %	46,3 %

**Tableau n°3-11**

*La Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines.*

Comme le montrent les cartes en Annexe n° 11, 12, et 13, les transactions sont fortement localisées sur la commune de Mantes-la-Jolie et ne concernent que marginalement les ZUS (aucune transaction n'est par exemple enregistrée dans la ZUS de Mantes-la-Ville). Le volume de transactions (voir Graphique n°3-59) est le plus faible des six territoires franciliens étudiés (1 406 appartements et 1 520 maisons, soit un ratio de 0,9, défavorable aux appartements). Les transactions sont plus de deux fois moins nombreuses à la CAMY que sur le territoire de la communauté de communes Deux-Rives-de-Seine (3 478 appartements et 3 421 maisons).

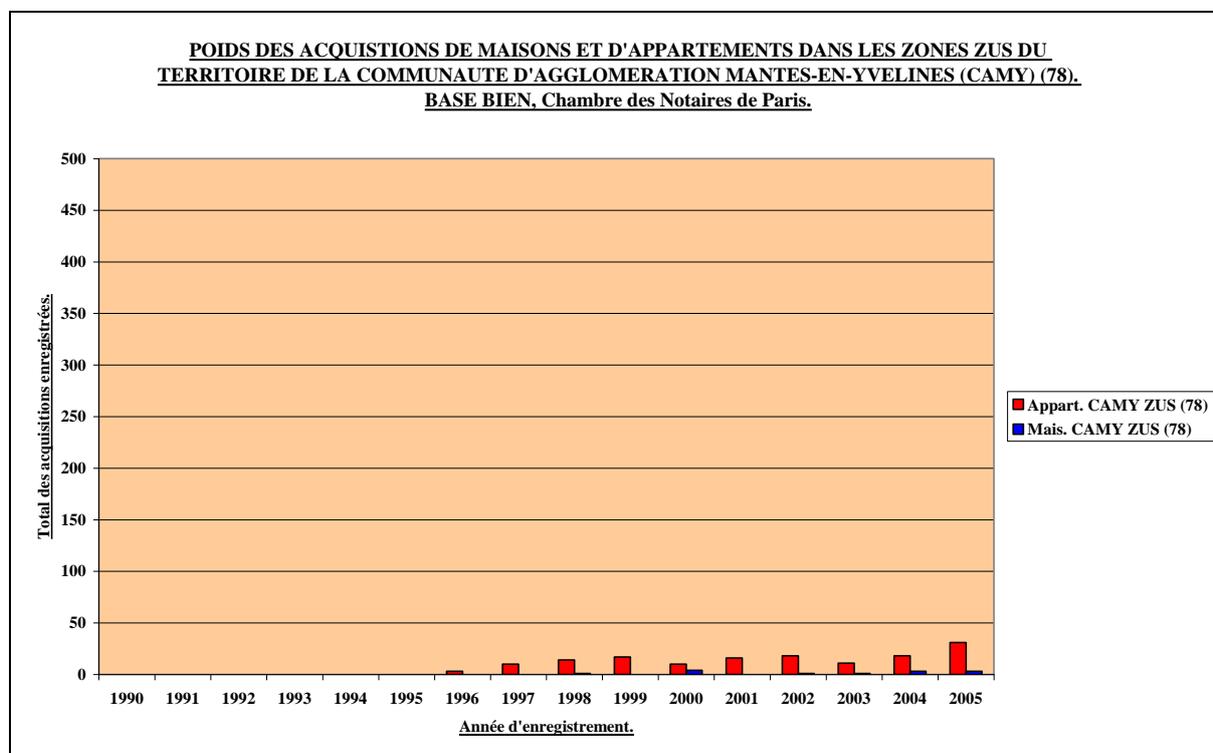


**Graphique n°3-59**

Sur les 161 transactions concernant les ZUS négociées entre 1996 et 2005 (Graphique n°3-60), seules 13 correspondent à des maisons. Si l'on excepte la légère augmentation du nombre des appartements acquis au cours de l'année 2005, aucune évolution particulière n'est à distinguer, à la différence de ce qui avait pu être observé à Plaine-Commune dès la fin des années quatre-vingt-dix (Graphique n°3-43), à Val-de-France à partir de 2002 (Graphique n°3-46) ou dans une moindre mesure, à Deux-Rives-de-Seine (Graphique n°3-57) en 2003. Ceci produit des niveaux assez faibles mais stables de transactions en ZUS, aux alentours de 5 % (voir Graphique n°3-61)<sup>144</sup>. Dans ce cas particulier, il sera intéressant d'étudier non les dynamiques à l'intérieur des ZUS, mais plutôt celles qui sont observables dans les proximités immédiates. Autrement dit, est-il possible d'évaluer un effet de proximité influençant les marchés immobiliers à partir des ZUS ?

<sup>144</sup> Si l'on se réfère au Tableau n°3-10, on constate que la part des transactions de maisons dans les ZUS de la CAMY reste stable et faible sous les 2 %, quand celle des appartements passe de 17,57 % en 1996-1997 à 7,72 % en 2004-2005.

Parmi les autres spécificités, notons, l'absence dans les ZUS de transactions correspondant à des biens « neufs » (en fait, une seule acquisition pour un appartement enregistrée en 2004-2005), comme l'indique le **Tableau n°3-12**. Par contre, si est prise en compte la totalité de la communauté d'agglomération, une première inflexion apparaît en 2002-2003 dans le nombre d'appartements « neufs » acquis, suivie d'une multiplication par 3,5 au cours de la période 2004-2005.

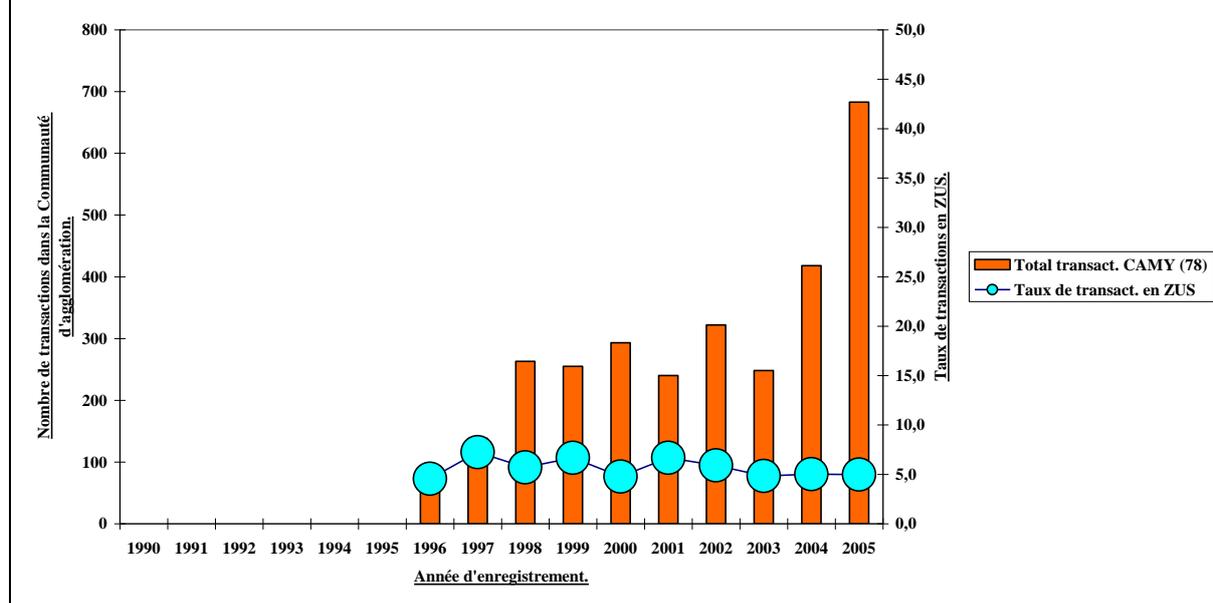


**Graphique n°3-60**

La CAMY, caractérisé par la ZUP emblématique du Val-Fourré située sur la commune de Mantes-la-Jolie offre *a priori* un terrain d'étude moins propice que les autres, du fait du plus faible nombre des transactions enregistrées dans la communauté d'agglomération comme dans les ZUS. Néanmoins, l'étude ne portant pas uniquement sur les dynamiques internes aux ZUS<sup>145</sup>, mais également sur les impacts de proximité et les effets de distance, il semble pertinent de conserver la CAMY parmi nos territoires d'étude.

<sup>145</sup> Il a déjà été signalé que certaines ZUS se distinguent par l'absence de transactions enregistrées par la base BIEN. C'est le cas à Mantes-la-Ville (CAMY), à Saint-Ouen-l'Aumône (Cergy-Pontoise), à Villeteuse, Pierrefitte, Stains et La Courneuve (Plaine-Commune). Les cartes fournies en **Annexe** permettent d'identifier ces ZUS de façon précise.

**PART DES TRANSACTIONS EFFECTUEES EN ZUS, PARMI TOUTES LES TRANSACTIONS (MAISONS ET APPARTEMENTS) EFFECTUEES DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MANTES EN YVELINES (CAMY) (78).**  
**Base BIEN, Chambre des Notaires de Paris.**



**Graphique n°3-61**

**VOLUME ET PART DES TRANSACTIONS « NEUVES » DANS LES ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MANTES-EN-YVELINES.**

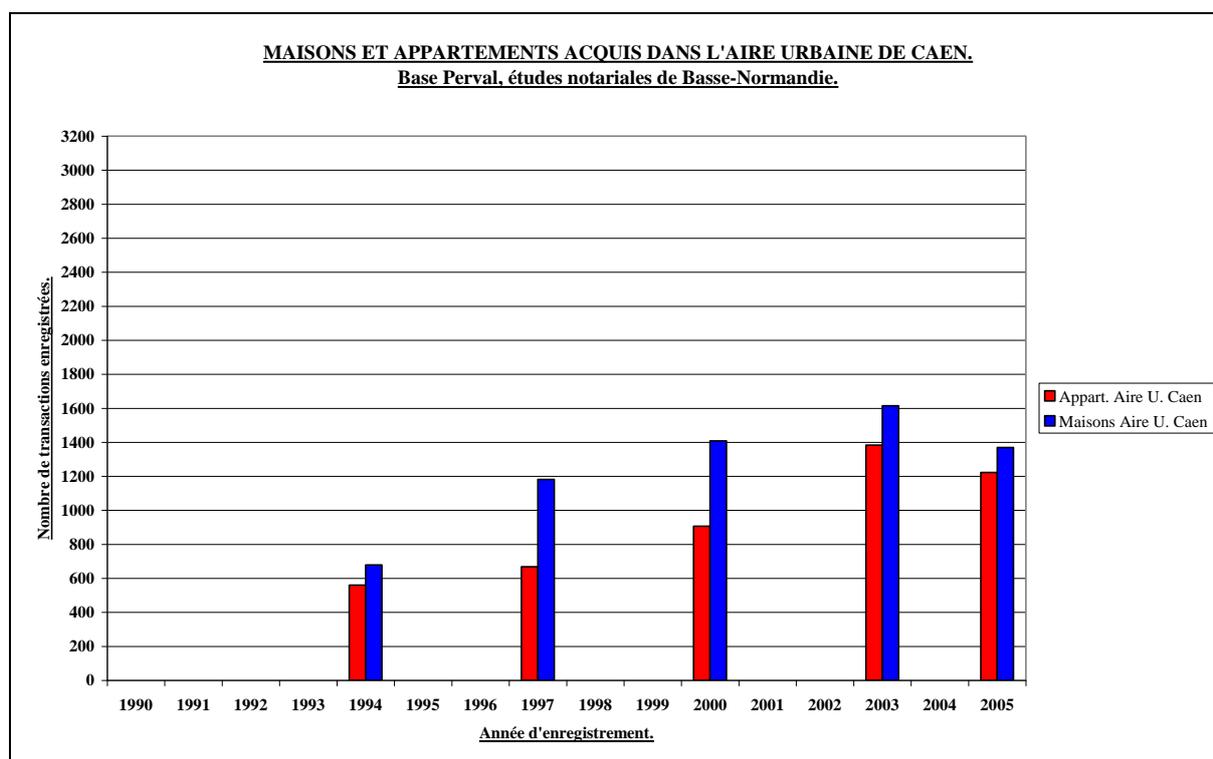
Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Appartements « neufs » à Mantes-en-Yvelines	0	14	4	98	350
Appartements « neufs » en ZUS	0	0	0	0	1
Part des appartements « neufs » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Maisons « neuves » à Mantes-en-Yvelines	2	2	2	4	9
Maisons « neuves » en ZUS	0	0	0	0	0
Part des maisons « neuves » des ZUS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

**Tableau n°3-12**

### *L'aire urbaine de Caen.*

Dans le cas de l'aire urbaine de Caen, ce sont les données provenant de la base PERVAL qui ont été mobilisées. Celles-ci sont, à quelques nuances près, structurées de la même façon, ce qui permet de développer des analyses similaires<sup>146</sup>. Toutefois, pour des raisons de coût et de conditions d'accès à la base, il n'a pas été possible d'exploiter de manière exhaustive la base PERVAL pour le territoire de Basse-Normandie concerné par l'étude<sup>147</sup>. Pour des raisons heuristiques, il a tout de même été décidé de poursuivre l'exploitation de ces données afin d'en prouver l'intérêt. Le fait de disposer de données pour les années 1994, 1997, 2000, 2003 et 2005, permet de couvrir une période similaire à celle de la base BIEN, mais pose le problème de la quantité d'informations exploitables lorsqu'il s'agira de développer des analyses sur des secteurs infra-communaux d'échelles plus fines.



**Graphique n°3-62**

Les tendances générales qui ressortent du **Graphique n°3-62**, montrent une dynamique similaire à celles observées sur les territoires franciliens, excepté Plaine-Commune (voir **Graphique n°3-42**) : croissance en volume du nombre des transactions depuis le milieu des années quatre-vingt-dix, légère baisse à partir de 2004-2005. Pour les cinq années statistiquement disponibles, ceci fournit 4 739 transitions correspondant à des

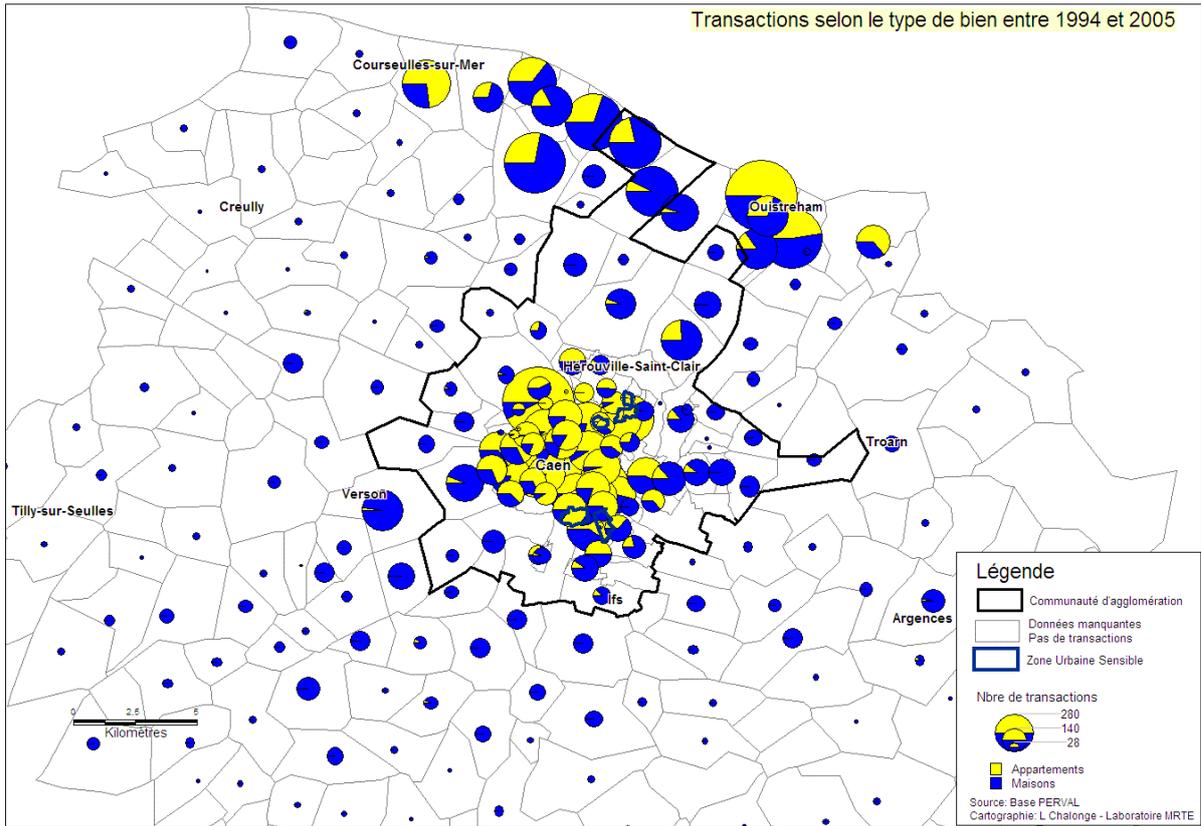
<sup>146</sup> Notons cependant que la base PERVAL offre certaines variables de description qualitative du bien immobilier qui ne figurent pas dans la base BIEN. Voir parmi les auteurs ayant exploité la base PERVAL : CAVAILHES J. et JOLY D. (2006) : *Les paysages périurbains et leur prix*, 201 p. Besançon, Presses universitaires de Franche-Comté, *Op. Cit.*

<sup>147</sup> En l'occurrence, l'aire urbaine de Caen, qui offre un terrain de taille et de poids démographique comparables aux six intercommunalités franciliennes intégrées dans l'étude (voir la deuxième partie).

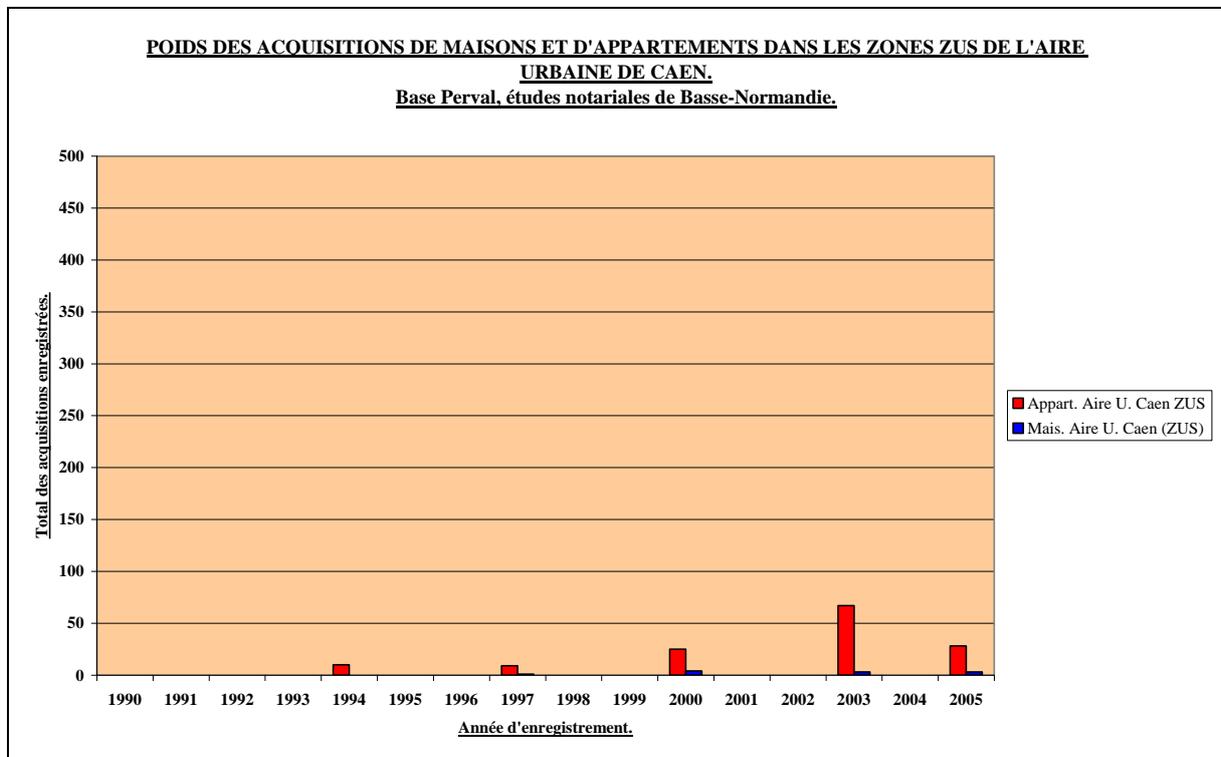
appartements et 6 252 à des maisons soit un ratio de 0,8, défavorable aux appartements (ce qui n'a pour l'instant été observé que dans la CAMY).

Comme dans la plupart des métropoles de second rang en France, le volume des transactions immobilières est inférieur à ceux enregistrés sur les six terrains franciliens (voir parties 3.5 *Dynamiques en cours sur les territoires étudiés. Approche générale* et 3.6 *Les dynamiques en cours sur les territoires étudiés. Approche locale*). Pour l'aire urbaine de Caen, les transactions d'appartements et de maisons s'élèvent couramment à 1 000 – 1 500 unités et elles ne dépassent jamais les 2 000 (**Graphique n° 3-62**). Ces chiffres sont à comparer à ceux de Plaine-Commune ou de Cergy-Pontoise (**Graphiques n° 3-42** et **3-51**). En revanche, les communautés d'agglomération Val-de-France (**Graphique n° 3-45**) et Argenteuil-Bezons (**Graphique n° 3-48**) présentent des volumes de transactions d'appartements bien inférieurs à ceux enregistrés dans l'aire urbaine de Caen. Moins de 1 000 dans le premier cas, rarement plus de 600 dans le second. Autre indice de la spécificité provinciale, le fait que le marché soit dominé par les transactions portant sur les maisons individuelles. Les différentiels sont toujours en faveur de ce type de bien, parfois très nettement, comme en 1997 ou en 2000.

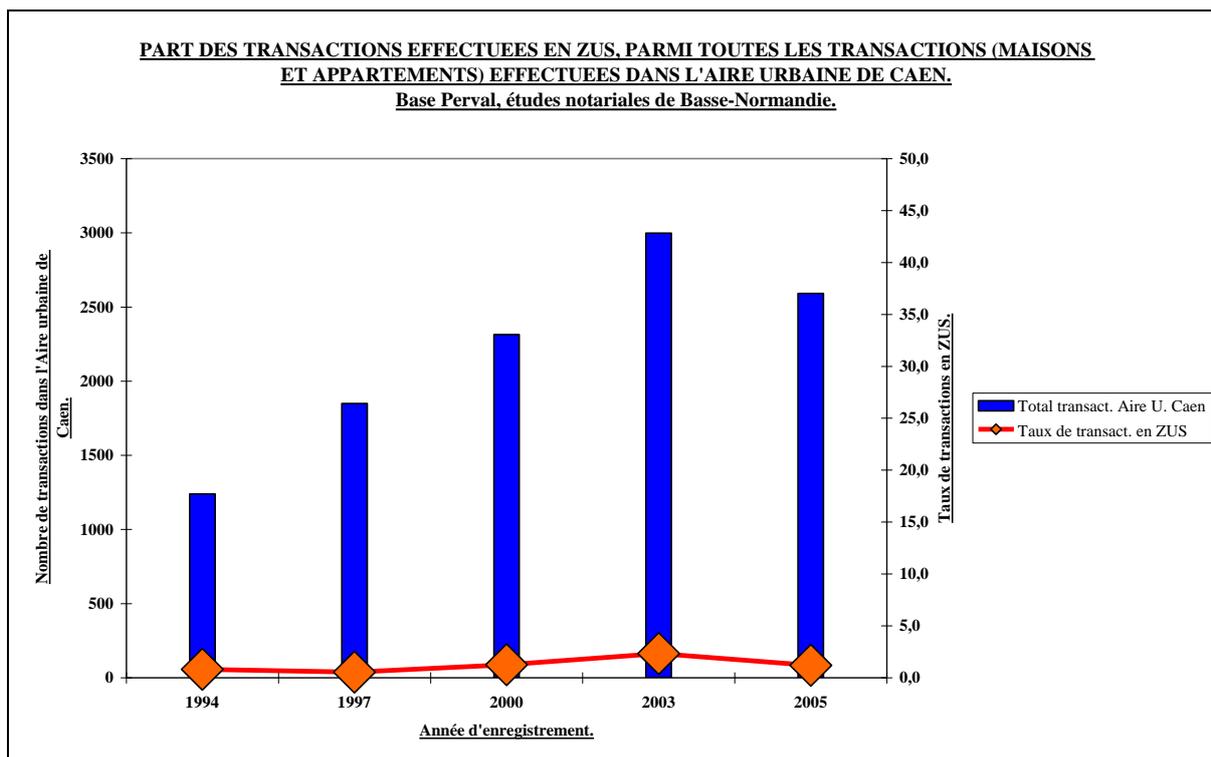
Cette caractéristique est à rapprocher des très fortes dynamiques périurbaines qui touchent l'ensemble de l'aire urbaine caennaise. Les transactions portant sur les maisons individuelle concernent presque exclusivement les périphéries, même si on note l'existence d'un marché caennais minoritaire. Les transactions concernant les appartements sont en revanche concentrées dans l'unité urbaine caennaise et sur le littoral (**Carte n° 3-11**).



**Carte n° 3-11**



**Graphique n°3-63**



**Graphique n°3-64**

La part des transactions en ZUS est particulièrement réduite (139 appartements et seulement 11 maisons), comme l'indique le **Graphique n°3-63**. En conséquence, le taux de transactions en ZUS est particulièrement faible : 1,36 % en moyenne sur la période de l'étude (**Graphique n°3-64**). Nous nous trouvons donc dans une configuration comparable à celle de la CAMY, où ne seront pas au centre de nos analyses les dynamiques internes aux ZUS, mais plutôt les effets induits par celles-ci.

### 3.7 Intérêt du recours aux sources notariales dans le cadre d'une étude en géographie urbaine.

Les bases BIEN et PERVAL suscitent depuis un certain temps l'intérêt des chercheurs, quelque soit leur discipline de référence (géographie, économie ou sociologie)<sup>148</sup>. De fait, les informations qui y figurent offrent un éclairage sur les problématiques liées aux questions d'aménagement. Si ces bases ne nous décrivent pas de façon exhaustive le parc de logements disponibles sur un territoire donné, elles saisissent sa réalité sous l'angle des actes de propriété au moment des acquisitions (qu'il s'agisse d'une première acquisition ou d'une mutation). C'est à dire au moment particulier où des ménages (voire des marchands de biens) opèrent un choix : vendre, acquérir, s'implanter ici plutôt qu'ailleurs.

Ces bases ne nous informent ni sur les permis de construire, cette information étant regroupée depuis 1999 dans les fichiers SITADEL<sup>149</sup> qui ont remplacé les bases SICLONE, ni sur les spécificités du parc local de logements<sup>150</sup>, mais bien sur le seul sous-ensemble des biens faisant l'objet d'une transaction. Sans se substituer à ces données, les bases BIEN et PERVAL apportent des informations indispensables sur la typologie des biens échangés (appartement, maison, terrain), mais aussi sur la qualité des logements (nombre de pièces, présence d'une cave, d'un balcon, d'un garage, d'un jardin, etc.). Par ailleurs, les informations concernant la géolocalisation permettent d'identifier de façon précise les lieux où se déroulent ces transactions. Les bases BIEN et PERVAL doivent donc être considérées comme complémentaires de celles précédemment citées.

Il est un domaine dans lequel les bases BIEN et PERVAL présentent un avantage déterminant, celui de l'actualisation des données. Comme il a été rappelé plus haut, les fichiers du RGP sont à utiliser pour saisir les spécificités du tissu résidentiel local, mais l'inertie dans la collecte des informations et les délais de leur mise à disposition entravent la perspective d'un suivi au plus près de réalités en transformation permanente. Ces reproches pourraient également être formulés pour les fichiers FILOCOM, mais dans une moindre mesure. Dans le cas des bases BIEN et PERVAL, il a été possible, comme nous avons pu le montrer, d'effectuer un suivi à l'année et donc de discerner les inflexions fines des marchés immobiliers. L'accès aux données exhaustives permet en effet de procéder à des regroupements choisis et de procéder par tâtonnements successifs avant de retenir l'échelle d'investigation la plus pertinente. Une telle liberté est appréciable, elle est en outre indispensable dans une démarche de recherche.

Les données disponibles dans ces bases permettent en outre d'aller plus loin, en disposant d'informations mensualisées. Ces actualisations mensuelles sont précieuses dans la mesure où l'inertie dans la mise à disposition des informations demeure très faible. Entre la

---

<sup>148</sup> Parmi les premières études exploitant ces données, signalons le travail de MASSOT A. (1999) : « *Les ventes de logements d'occasion dans les villes nouvelles d'Île-de-France 1993-1995* », 411 p., Iaurif, Paris.

<sup>149</sup> Pour obtenir davantage d'informations sur la base SITADEL, voir le site gouvernemental : <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/SitadelWeb/Sitadel> ; voir par exemple l'article de WAHL D. (Déc. 2005) : « *Sitadel au centre de la statistique de la construction et du logement* », p. 10, Chiffres pour l'Alsace n°30, Insee.

<sup>150</sup> Dans ce domaine, il faut recourir aux RGP, le dernier disponible restant celui de 1999, ou aux fichiers FILOCOM (1995-1997-1999-2001-2003-2005-2007), réalisés à partir des données de la DGI, voir Site : [http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/article.php?id\\_article=241](http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/article.php?id_article=241)

signature de l'acte devant notaire et l'intégration dans la base, le délai est de l'ordre du semestre, soit beaucoup plus bref qu'avec toutes les autres bases. Les critiques fréquemment entendues quant à la qualité des informations méritent d'être posées, mais elles ne doivent pas conduire à nier hâtivement tout intérêt à ces sources d'un type nouveau.

### **3.8 Intérêt du recours aux sources notariales dans le cadre d'une étude en géographie sociale.**

Il s'agit ici de s'attaquer à des thématiques différentes. Questions du profil des acquéreurs et des vendeurs de biens immobiliers, de l'orientation des flux résidentiels, des motivations présidant à l'acte d'acquisition. Autrement dit, tous les aspects concernant les populations effectuant des transactions. Ces aspects sont d'autant plus intéressants qu'ils permettent d'appréhender l'un des mécanismes de l'évolution sociale des territoires. Chaque transaction opérée s'effectue en effet au sein d'un territoire donné et contribue soit à renforcer le profil existant, soit à le modifier touche par touche. Autrement dit, il devient envisageable d'appréhender les évolutions sociales fluctuantes de territoires délimités au préalable.

Ces thématiques sont couvertes à l'échelle de l'IRIS par les multiples informations provenant des RGP : profil social et structures démographiques des ménages résidant, indications sur les mobilités résidentielles, etc<sup>151</sup>. Toutefois, ces informations pâtissent de plusieurs handicaps. Outre la lenteur de leur réactualisation, ces informations manquent de précision, en particulier sur les questions migratoires. Si l'on peut disposer de renseignements sur les personnes et ménages venus résider dans un territoire, l'orientation des flux (commune de provenance), comme la temporalité de ces migrations (moment de l'installation) échappent au filtre statistique. Les données FILOCOM, plus régulièrement réactualisées et qui bénéficient de la qualité informative de la DGI, offrent un apport indispensable pour l'identification du profil des résidents comme pour l'évolution des caractéristiques des ménages au sein d'un parc donné de logements. Mais elles n'apportent aucun renseignement sur les mobilités résidentielles

Les bases BIEN et PERVAL permettent dans certains domaines de palier les lacunes des données les plus habituellement exploitées par les chercheurs en géographie sociale. D'abord, des informations variées sont disponibles sur le profil des ménages acquéreurs et vendeurs (catégorie sociale, même si celle-ci ne figure que pour l'acquéreur de référence, âge, nationalité). La question de la nationalité présente en soi un grand intérêt car considérée par l'INSEE comme une donnée « sensible », elle est soumise à certaines contraintes de diffusion. Ensuite, la provenance géographique des acquéreurs de biens immobiliers constitue un indicateur dont l'utilité est évidente. Peuvent en effet être générées des cartes faisant apparaître le bassin de recrutement des ménages s'implantant sur une commune donnée. Le fait de disposer, comme cela avait été souligné précédemment, de données périodiquement réactualisées offrent par ailleurs la possibilité de mettre en lumière les évolutions de ces bassins de recrutement et de l'intensité des flux qui les concernent. Les bases BIEN et PERVAL ouvrent ainsi la perspective de construire des outils portant sur les dynamiques territoriales à des échelles fines. En cela, ces bases s'inscrivent à nouveau en complémentarité et non en concurrence avec les données conventionnelles de l'INSEE ou avec les fichiers FILOCOM. En conséquence, il semble hasardeux de les exclure d'une

---

<sup>151</sup> Le descriptif de ces fichiers est fourni sur le site du Centre Quetelet (<http://www.centre.quetelet.cnrs.fr/>) à la page [http://www.cmh.acsdm2.ens.fr/enquetes/taflo99/rp99\\_analyses.php](http://www.cmh.acsdm2.ens.fr/enquetes/taflo99/rp99_analyses.php)

démarche de recherche ayant pour objectif de croiser les questions immobilières avec les questions sociales.

Ces bases ne peuvent cependant suffire à couvrir ces champs de recherche. Rappelons en effet qu'elles ne fournissent d'informations que sur les ménages acquéreurs. Sur certains territoires ceux-ci sont fortement dominants, sur d'autres, ils ne correspondent qu'à une faible portion de la population résidente. Par ailleurs, font défaut des informations essentielles sur la structure des ménages (nombre d'enfants, niveau de revenu ou de patrimoine, etc.).

### **3.9 La difficile question de la mesure des prix de l'immobilier et le recours aux prix hédoniques.**

Sur un territoire donné, les biens immobiliers sur le marché locatif ou en accession à la propriété font l'objet d'échanges et constituent un marché soumis à des formes de concurrence. Il est donc tentant d'exploiter les informations potentiellement mobilisables dans le but d'appréhender des différenciations spatiales (prix plus élevés ici qu'ailleurs) ainsi que des disparités temporelles (écarts dans les évolutions sur une période donnée).

#### *Quels marchés immobiliers ?*

Si les évolutions du marché locatif social, fortement encadrées, ne constituent pas à priori un indicateur déterminant des dynamiques du marché immobilier, il n'en va pas de même du locatif privé et plus encore des acquisitions immobilières. Le locatif privé connaît de fortes fluctuations (voir les indications actualisées fournies par la FNAIM<sup>152</sup>). Le fait qu'il soit partiellement encadré par les règles régissant les baux et leur renouvellement en fait toutefois un marché moins souple et moins fluide que celui des acquisitions. Chaque acquisition opérée sur un territoire est la conséquence de choix d'acteurs (à la différence des installations dans le locatif social qui proviennent de contraintes fortes et par conséquent, restreignent les choix des locataires<sup>153</sup>). Le prix payé pour acquérir un bien immobilier résulte, de la part de ceux qui effectuent la transaction, d'une acceptation de la valeur intrinsèque du bien (caractérisée par un certain nombre de qualités) mais aussi de sa localisation. Cette dernière propriété est déterminante dans le cas des marchés immobiliers, deux biens identiques pouvant avoir des prix de vente très différents en fonction de l'endroit où ils sont situés (proximité des commerces, d'une desserte par les transports publics, qualités réelles ou supposées du « quartier », etc.). Les acquisitions doivent donc être considérées comme les révélateurs les plus efficaces des dynamiques du marché immobilier. Cette notion de marché ne doit pas cependant pas être appréhendée comme libre de toute dimension politique. Des décisions prises par les acteurs locaux, en particulier à l'échelle communale, peuvent influencer de façon déterminante sur le marché. Choix de restreindre les portions constructibles du territoire, choix d'imposer certaines normes paysagères ou environnementales, choix d'agir de manière volontariste sur un quartier dégradé en le détruisant ou en effectuant une « réécriture » urbanistique que l'on qualifiera de

---

<sup>152</sup> Site de la FNAIM : <http://www.Fnaim.fr>

<sup>153</sup> Voir à ce propos la distinction effectuée pour les mobilités résidentielles, entre les notions de « stratégie résidentielle » et de « tactique résidentielle » in DESPONDS D. (2005), *Op. Cit.*

renouvellement ou de rénovation urbaines selon les cas et selon les modes intellectuelles de l'heure.

Les sources BIEN et PERVAL, qui ont fait l'objet d'un regard critique dans les chapitres précédents, offrent la possibilité d'appréhender les dynamiques des marchés immobiliers en rendant envisageable le croisement des variables qualitatives avec des indications spatialisées. La richesse des informations disponibles sur les biens acquis (avec les restrictions déjà formulées quant à l'évolution qualitative de l'information dans le temps) ouvrent de multiples perspectives de compréhension des dynamiques différenciées de valorisation immobilière. Toutes les transactions ne peuvent cependant pas être conservées pour répondre aux objectifs fixés. Ainsi, dans le cas présent, ne seront pas exploitées les données relatives à l'acquisition des terrains (par contre, dans la perspective d'analyses portant sur la périurbanisation, la plus grande attention serait à leur porter), ni aux acquisitions correspondant à des usages non résidentiels qui figurent dans ces bases (locaux commerciaux, ateliers artisanaux, etc.). De même, certains biens spécifiques ont dû être exclus (par exemple les garages). Pour résumer, n'ont été conservés que les maisons et appartements (neufs ou anciens) pour lesquels étaient présentes les informations concernant la surface. Concrètement, sur les 521 456 transactions présentes dans la base BIEN, pour les départements de Seine-Saint-Denis, des Yvelines et du Val-d'Oise, seules 263 767 ont finalement fait l'objet d'une exploitation.

La prise en compte des prix nécessite en outre de distinguer les deux sous-ensembles que constituent les transactions de maisons individuelles et celles qui portent sur les appartements. Ces deux sous-ensembles ne peuvent être directement comparés car ils sont souvent affectés de variables spécifiques dans les bases BIEN et PERVAL. Certaines variables ne concernent que les appartements (n° de l'étage, ascenseur, etc.), d'autres presque exclusivement les maisons (présence d'un jardin, d'une piscine, etc.). De fait, de grandes différences opposent ces deux types de biens : superficies, équipements, mais aussi motivations des acquéreurs et des vendeurs, âge moyen des ménages, etc. Tout ceci oblige à considérer qu'appartements et maisons individuelles obéissent à des logiques économiques spécifiques et qu'ils constituent de ce fait deux marchés distincts. Ceci explique que, depuis le début de cet étude, nous ayons systématiquement distingués ces deux types de biens dans nos comptages et nos recensements.

#### *Prix bruts et prix lissés.*

La prise en compte des prix pose un certain nombre de problèmes nécessitant d'effectuer des choix méthodologiques : question du mode de calcul du prix, question de la traduction cartographique. Dans de nombreux cas devront être exclus les biens « neufs » et seulement conservés ceux faisant l'objet d'une revente. Ce sous-ensemble mériterait une attention particulière car offrant un éclairage sur le niveau auquel s'échangent les mêmes biens immobiliers (à condition toutefois d'intégrer leur vieillissement) à des moments différents. Les ventes répétées ne sont cependant pas en nombre suffisant pour permettre l'adoption d'une méthodologie de cette sorte sur des périmètres restreints.<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> Ce point a également été souligné par BARTHELEMY (F.), MICHELANGELI (A.) et TRANNOY (A.), 2007, « La rénovation de la Goutte d'Or est-elle un succès ? Un diagnostic à l'aide de prix immobilier ». *Economie et prévision* n°180-181. Paris, La Documentation française, pp. 107-126.

Autre point important, les transactions étudiées s'étalant sur une période relativement longue (de 1990 à 2005 pour la Seine-Saint-Denis ; de 1996 à 2005 pour les Yvelines ou le Val-d'Oise et de 1994 à 2005, dans le cas des données PERVAL de l'aire urbaine de Caen) faut-il se contenter des prix bruts au m<sup>2</sup> ou plutôt intégrer les effets de l'inflation ? Contactés sur ce point, les responsables de l'INSEE ont précisé que compte tenu de l'approche développée (comparaisons temporelles et spatiales des prix de l'immobilier par rapport à eux-mêmes), la prise en compte de l'inflation dans les calculs n'était pas indispensable<sup>155</sup>. Cet avis a été confirmé par A. David, le responsable du service statistique de la Chambre des Notaires de Paris<sup>156</sup>. La traduction cartographique à l'échelle communale a permis à la fois de dégager des disparités spatiales synchroniques et diachroniques, seules certaines communes rurales ne pouvant figurer car disposant d'un nombre insuffisant de transactions. Lors du passage à l'échelle infra-communales (Iris et non îlots) la question du nombre de transactions se trouva posée avec une plus grande acuité. Il a donc été décidé de ne prendre en compte que les Iris disposant d'un nombre minimal de transactions (seuil fixé à 5 transactions pour chacune des tranches suivantes dans le cas de la base BIEN : 1996-97 ; 1998-99 ; 2000-01 ; 2002-03 et 2004-05) ce qui assurait un minimum de 25 transactions sur la totalité de la période.

Ce critère, statistiquement justifié, conduisit à exclure un grand nombre d'Iris, en particulier dans le cas des appartements. Afin de résoudre les difficultés de lecture de cartes morcelées, a été adoptée, dans le cas des Iris (mais aussi des communes), une technique de lissage, intégrant dans le calcul, suite à l'élaboration d'une table de contiguïté, les valeurs des Iris voisins. Les cartes lissées qui en résultent, révèlent mieux les aires ayant tel ou tel niveau de prix. Lorsqu'il s'agira d'évaluer les évolutions intervenues au sein des ZUS, il faudra garder à l'esprit ce choix méthodologique, car dans le calcul des Iris internes à la ZUS sont intégrées des transactions concernant de Iris jointifs et donc externes pour certains à la ZUS.

#### *Prix hédoniques : historique et état de la bibliographie.*

Si des analyses à partir des prix bruts au m<sup>2</sup> suffisent à dégager les grandes structures, ainsi que les tendances du marché immobilier du territoire d'étude, ils ne permettent pas de comparer des biens immobiliers « *toutes choses égales par ailleurs* ». À titre d'exemple, sur certaines communes (ou dans certains Iris) sont sur-représentés les appartements disposant d'un niveau élevé de confort, ou sur telle autre les maisons de grande taille. La comparaison des appartements entre eux ou des maisons entre elles doit alors prendre en compte ces écarts de structure, en cherchant à rectifier les écarts produits par ces disparités qualitatives.

Les nombreuses méthodes mises au point par les statisticiens et reprises par les économistes pour répondre à ces impératifs de comparaison portent le nom générique de « prix hédoniques ». À l'origine, ces méthodes reposent sur des études empiriques portant sur

---

<sup>155</sup> La réponse transmise le 23 août 2007 a été la suivante : « *L'usage de l'indice des prix à la consommation comme déflateur est assez général (on le prend souvent comme le meilleur indicateur de l'inflation). Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que c'est un indice des prix à la consommation des ménages et donc que son champ ne couvre qu'une partie de l'économie. L'immobilier, notamment, n'est pas dans son champ. Son utilisation est possible si l'on veut comparer des prix de l'immobilier avec la partie consommation des ménages. Sinon, on peut utiliser des indices plus spécifique de ce secteur : indice des prix des logements (Insee/notaires) ou l'indice du coût de la construction* ».

<sup>156</sup> A. David nous avait précisé le 21 août 2007 : « *Les indices 'Notaires-Insee' sont des indices calculés à partir des prix constatés en euros courants. Ces indices sont là pour indiquer l'évolution des prix de l'immobilier, pas la différence entre cette dernière et l'inflation* ».

la comparaison du prix des asperges<sup>157</sup>, ou des voitures<sup>158</sup>. Ces méthodes furent par la suite améliorées par Z. GRILICHES et S. ROSEN, les deux auteurs<sup>159</sup> généralement considérés comme les théoriciens de l'approche hédonique.

Comme l'indique N. GRAVEL<sup>160</sup> : « *Le point de départ de l'approche hédonique est on ne peut plus simple. Il repose sur le constat que les différents biens qui sont échangés sur les marchés ne sont pas recherchés pour eux-mêmes mais pour les quantités de différentes caractéristiques qui les définissent. Par exemple un logement n'est recherché par les consommateurs que pour les caractéristiques fort nombreuses, qui définissent ce type de bien : pavillon ou un appartement en immeuble collectif, surface habitable, nombre de pièces, présence d'un balcon, d'une cuisine équipée, taux de criminalité du quartier où le logement est situé, etc. Mais l'approche hédonique va plus loin que de simplement constater que les biens sont recherchés pour des caractéristiques qu'ils possèdent. Elle affirme que les biens ne sont rien d'autres que des vecteurs des différentes caractéristiques qui les définissent. Tel qu'examiné à la lunette de l'approche hédonique, un logement n'existe pas. Seule existe une liste de caractéristiques possédées par ce logement* ». Plus loin : « *Il est par ailleurs important que ces données soient collectées pour un parc de logements situé dans une zone géographique relativement homogène. Il est très peu vraisemblable, par exemple, de supposer que les décisions prises par les acheteurs de logements dans l'ouest francilien influencent le prix des logements loués dans le quartier de l'Estaque à Marseille. La collecte des données devra respecter cette homogénéité territoriale du marché de l'immobilier* ». Se retrouvent ici deux aspects essentiels que nous devons prendre en compte lors de la mise en œuvre concrète de la méthode : l'identification des variables qualitatives à intégrer dans le modèle, le territoire géographique constituant une « strate » et doté d'un certain niveau de cohérence.

---

<sup>157</sup> WAUGHT (F.), 1927, « *Quality Factors influencing vegetable prices* ». *Journal of Farm Economics* n°10, pp. 185-196. L'auteur y présentait une méthode de régression statistique du prix de la botte d'asperges en fonction de trois caractéristiques : la couleur, la taille de la tige et la taille de la pointe. Il avait suggéré que la relation entre la variation du prix de la botte d'asperges et la longueur de la tige, « toutes choses égales par ailleurs », pouvait s'interpréter comme le prix implicite qu'accorde le marché à la longueur de la tige.

<sup>158</sup> COURT (A.), 1939, « *Hedonic Price Indexes with Automotive Examples* », *The Dynamics of Automobile Demand*. New-York, General Motors Company, p. 99-117. Entre 1925 et 1935, selon les indices de prix officiels, estimés à partir de prix moyens, les prix de l'automobile avaient augmenté de 45% et la pression incitait General Motors à baisser ses prix de vente afin de maintenir des niveaux satisfaisants de consommation et d'emploi dans le contexte de la Grande Dépression américaine des années 1930. En 1939, A. COURT, qui travaillait pour l'*Automobile Manufacturers Association*, savait que si le prix des automobiles avait augmenté, cela devait être également le cas de leur qualité (verre de sécurité, changement de vitesse, moteurs plus puissants...). Il mit au point une méthode pour tenir compte de cette évolution des caractéristiques des automobiles dans les calculs d'indices des prix. A. COURT définit une automobile type, de caractéristiques de vitesse, sécurité, vitres, largeur de sièges, etc. données, qui sert d'étalon du confort, ou du plaisir de l'utilisateur (d'où le mot « hédonique »). Il s'agit en fait d'une banale méthode de régression économétrique. Ensuite il divise le prix moyen des véhicules par cet étalon, son « contenu hédonique » pour aboutir à la conclusion que le prix de l'automobile type avait en fait baissé de 55% sur la période 1925 - 1935.

<sup>159</sup> GRILICHES (Z.), 1967, « *Hedonic Price Indexes Revisited : Some Notes on the State of Art* ». *Proceedings of the Business and Economic Statistics Section*, American Statistical Association. pp. 324-332.  
ROSEN (S.), 1974, « *Hedonic Prices and Implicit Markets : Product Differentiation in Pure Competition* ». *Journal of Political Economy* n°82, pp. 34-55.

<sup>160</sup> L'extrait reproduit ici provient d'un cours de GRAVEL N. intitulé « *La méthode hédonique d'évaluation des biens immobiliers. Intérêt et limites pour les parcs HLM* », 18 p. Accessible à l'adresse suivante : <http://www.vcharite.univ-mrs.fr/PP/Gravel/nothlm.pdf>. Op. cité p. 2.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, les méthodes hédoniques suscitent un réel intérêt de la part des chercheurs français, en particulier auprès de ceux spécialisés en économie spatiale, avec des applications précoces, depuis le début des années quatre-vingt-dix aux thématiques immobilières<sup>161</sup>. Ces méthodes se diffusent progressivement dans de nombreux domaines de recherche et au sein de nombreuses disciplines des sciences humaines et sociales. Signalons ainsi les liens entre les questions d'environnement, de risques et de valorisation immobilière<sup>162</sup>, celles concernant l'impact des infrastructures de transport<sup>163</sup>, sans oublier les études destinées à approfondir ou améliorer ces méthodes<sup>164</sup>. Plus directement et en relation avec les thèmes développés dans notre étude, signalons les recherches portant sur les rénovations urbaines<sup>165</sup>. La méthodologie mise en œuvre a directement inspiré celle qui va être présentée ici. Enfin, des recherches récentes croisent l'apport des SIG avec ceux de la méthode hédonique. Elles s'appliquent plus particulièrement aux paysages et aux prix que les acquéreurs de biens immobiliers sont prêts à leur attribuer<sup>166</sup>.

### *Prix hédoniques : éléments de méthode.*

Deux méthodes étaient susceptibles d'être adoptées considérant la problématique (mesurer les effets induits par la proximité des ZUS, évaluer l'impact des opérations de rénovation urbaine qui s'y sont déroulées). Celle mise en œuvre par l'INSEE et la Chambre

---

<sup>161</sup> GRAVEL (N.), MARTINEZ (M.) et TRANNOY (A.), 1997, « *L'approche hédonique du marché de l'immobilier* », pp. 16-19, Etudes foncières n°74. Également MALEYRE (I.), 1997, « *L'approche hédonique des marchés immobiliers* ». Etudes foncières n°76, pp. 22-29. Ou encore GRAVEL (N.), MARTINEZ (M.) et TRANNOY (A.), 1998, « *Une évaluation marchande de la qualité de vie* », in MATTEÏ (M.-F.) et PUMAIN (D.), *Données urbaines*. Paris, éd. Anthropos, Economica, pp. 433-443

<sup>162</sup> LETOMBE (G.), ZUINDEAU (B.), 2001, « *L'impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières. Application de la méthode des prix hédoniques à l'arrondissement de Lens (Nord - Pas-de-Calais)* », Revue d'économie régionale et urbaine n°4. pp. 605-624.

LETOMBE (G.), LONGUÉPÉE (J.), ZUINDEAU (B.), 2002, « *L'impact de l'environnement sur les valeurs immobilières : quelques applications récentes de la méthode des prix hédoniques* ». *Études foncières*, n° 98, pp. 39-41.

Également MALEYRE (I.), FABUREL (G.), 2007, « *Le bruit des avions comme facteur de dépréciations immobilières, de polarisation sociale et d'inégalités environnementales. Le cas d'Orly* ». *Développement durable et territoires*, dossier 9 : inégalités écologiques, inégalités sociales. Revue disponible à l'adresse suivante : <http://developpementdurable.revues.org/sommaire1849.html>.

<sup>163</sup> BAZIN (S.), BECKERICH (C.), DELAPLACE (M.) et MASSON (S.), 2006, « *La LGV-Est Européenne en Champagne-Ardenne : quels effets sur la cohésion territoriale champenoise* ». *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°2, pp. 307-315.

FRISTCH (B.), 2007, « *Tramway et prix des logements à Nantes* ». *L'espace géographique* n°2, pp. 97-113.

<sup>164</sup> AHAMADA (I.), FLACHAIRE (E.), LUBAT (M.), 2007, « *Prix des logements et autocorrélation spatiale : une approche semi-paramétrique* ». *Économie publique* n°20, pp. 131-145

<sup>165</sup> BARTHELEMY (F.), MICHELANGELI (A.) et TRANNOY (A.), 2007, « *La rénovation de la Goutte d'Or est-elle un succès ? Un diagnostic à l'aide de prix immobilier* ». *Économie et prévision* n°180-181. Paris, La Documentation française, pp. 107-126

<sup>166</sup> BROSSARD (T.), JOLY (D.), TOURNEUX (F.-P.), CAVAILHES (J.), HILAL (M.), WAVRESKY (P.), LE GALLO (J.), GENIAUX (G.), NAPOLEONE (C.), JAYET (H.), OVTRACHT (N.) et PEGUY (P.-Y.), 2007, « *La valeur économique des paysages des villes périurbanisées* ». *Économie publique* n°20, pp.3-27.

des Notaires de Paris<sup>167</sup>, s'appuie sur des équivalences avec un bien de référence identifié par un certain nombre de caractéristiques<sup>168</sup>. L'autre méthode, légèrement différente, correspond à celle appliquée pour établir un diagnostic de la rénovation urbaine dans le quartier de la Goutte d'Or<sup>169</sup>.

La différence entre les deux méthodes est clairement exposée dans ce dernier document : « Une caractéristique commune aux deux approches est de supposer la constance des coefficients des caractéristiques privées ou publiques au cours du temps. La différence réside dans le traitement d'une variabilité éventuelle. L'Insee se propose de réviser ses coefficients tous les 5 ans, avec potentiellement un problème de discontinuité de l'indice lié aux changements des prix relatifs des caractéristiques. Notre indice est au contraire lissé de période en période en incorporant un changement des prix relatifs sous la forme d'un changement de coefficient année après année suite à l'inclusion dans la base de nouvelles transactions. Implicitement, notre indice incorpore une révision annuelle des prix des caractéristiques. Cet avantage lié à cette procédure de lissage peut se révéler à long terme problématique, dans la mesure où les changements apportés sont fonction de l'importance numérique des nouvelles données par rapport au stock existant, importance qui par construction décroît au cours du temps au moins dans un état stationnaire. Une sophistication supplémentaire consisterait à adopter une technique de régression pondérée où le poids d'une observation serait liée de façon inverse à son ancienneté »<sup>170</sup>. Compte tenu de la proximité entre les deux objets étudiés, c'est cette seconde méthode que nous avons choisie d'adopter. Les développements qui vont suivre en reprennent donc la logique<sup>171</sup>.

---

<sup>167</sup> Rappelons que l'un des objectifs de la méthode mise au point par les Notaires et l'INSEE consiste à produire un indice du coût du logement. Il ne porte que sur les biens « anciens » au sens fiscal (soit ceux de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième mutation). Il est possible par exemple d'en trouver une application dans BEAUVOIS (M.), 2004, « La hausse des prix des logements anciens depuis 1998 ». *INSEE Première* n°991, 4 p. Les indices Notaires-Insee sont téléchargeables sur le site Internet de l'Insee à l'adresse suivante : [http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS\\_RECHGUIDEE&BS\\_IDARBO=05040000000000](http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_RECHGUIDEE&BS_IDARBO=05040000000000). Dans un autre contexte, de tels indices ont été mis au point s'appuyant sur la méthode hédonique, par ex. : KOSTENBAUER (K.), 2001, « La dépréciation du logement dans l'IPC canadien ». Statistique Canada – N 62F0014MIB au catalogue, série n°15, 18 p. Ce document est accessible à l'adresse suivante : <http://www.statcan.ca:80/francais/IPS/Data/62F0014MIB.htm>

<sup>168</sup> Cette méthode est exposée dans le détail dans la publication suivante : DAVID (A.), DUBUJET (F.), GOURIEROUX (C.) et LAFERRERE (A.), 2002, « Les indices de prix des logements anciens ». *INSEE Méthodes* n°98, 119 p. Cette première édition a été complétée en 2006, « Les indices Notaires INSEE des prix des logements anciens ». *INSEE Méthodes* n° 111, 151 p.

Parmi les outils disponibles pour comprendre la méthode hédonique et sa mise en œuvre, signalons : TERRA (S.), « Guide de bonnes pratiques pour la mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques ». Document de travail, Série Méthode 05-M01, 35 p. Disponible sur le site Internet du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable : <http://www.ecologie.gouv.fr> ou encore SIMIONI (M.), 2005, « Méthodes semi-paramétriques en économétrie appliquée : une application aux prix hédoniques », 12 p. Accessible à l'adresse : [http://jms.insee.fr/site/files/documents/2005/353\\_1-JMS2002\\_SESSION6\\_SIMIONI\\_METHODES-SEMIPARAMETRIQUE-ECONOMIE-APPLIQUEE\\_ACTES.PDF](http://jms.insee.fr/site/files/documents/2005/353_1-JMS2002_SESSION6_SIMIONI_METHODES-SEMIPARAMETRIQUE-ECONOMIE-APPLIQUEE_ACTES.PDF)

<sup>169</sup> BARTHELEMY (F.), MICHELANGELI (A.) et TRANNOY (A.), 2007, *Ibid.*

<sup>170</sup> Cet extrait provient de la p. 9.

<sup>171</sup> Nous tenons à exprimer nos remerciements à F. Barthélémy qui nous a consacré du temps pour nous exposer la méthode mise en œuvre dans la recherche précédemment citée. Par ailleurs, les remerciements vont également à É. Le Penven qui, dans le cadre de cette recherche, a procédé à la programmation destinée à la mise en place de la méthode hédonique inspirée de Barthélémy F. et alii, en restant toujours disponible pour répondre à nos questions et requêtes.

Précisons toutefois que le terrain de la Goutte d'or a enregistré des opérations de rénovation urbaine précoces, comme l'indique l'article : « *Une prise de conscience a amené la ville à lancer à partir de 1985 une politique de rénovation avec l'appui de grandes institutions financières françaises. Elle a comporté la démolition de 1 400 logements et la construction de 800 logements sociaux. 40 % des habitants déplacés ont été relogés dans le quartier, 20 % dans le même arrondissement mais dans une zone différentes et le reste dans d'autres arrondissements de Paris. En 1999, cette première opération est presque terminée. Une nouvelle opération a commencé en 1998 dans le nord du quartier (Château-Rouge). Simultanément le quartier a été classé parmi les sites concernés par les procédures de développement social urbain* »<sup>172</sup>. Sachant que l'équipe ayant travaillé sur la Goutte d'or a eu accès à 330 000 observations au cours de la période 1981-2001, il est possible de considérer qu'elle disposait d'informations lui permettant d'évaluer l'impact des opérations lancées à partir du milieu des années 1980.

Notre étude portant sur des territoires beaucoup plus vastes et sur des opérations de rénovation plus variées, peuvent se poser plusieurs problèmes. Le premier résulte de la diversité des ZUS et, par conséquent, sur la nécessité de créer les références adéquates. Le second tient dans certains cas au démarrage tardif des opérations de rénovation urbaine. Dans ces cas, les effets induits par la ZUS peuvent continuer d'être potentiellement être évalués, par contre il ne sera pas envisageable de qualifier les impacts de la rénovation urbaine à partir des données 1996-2005.

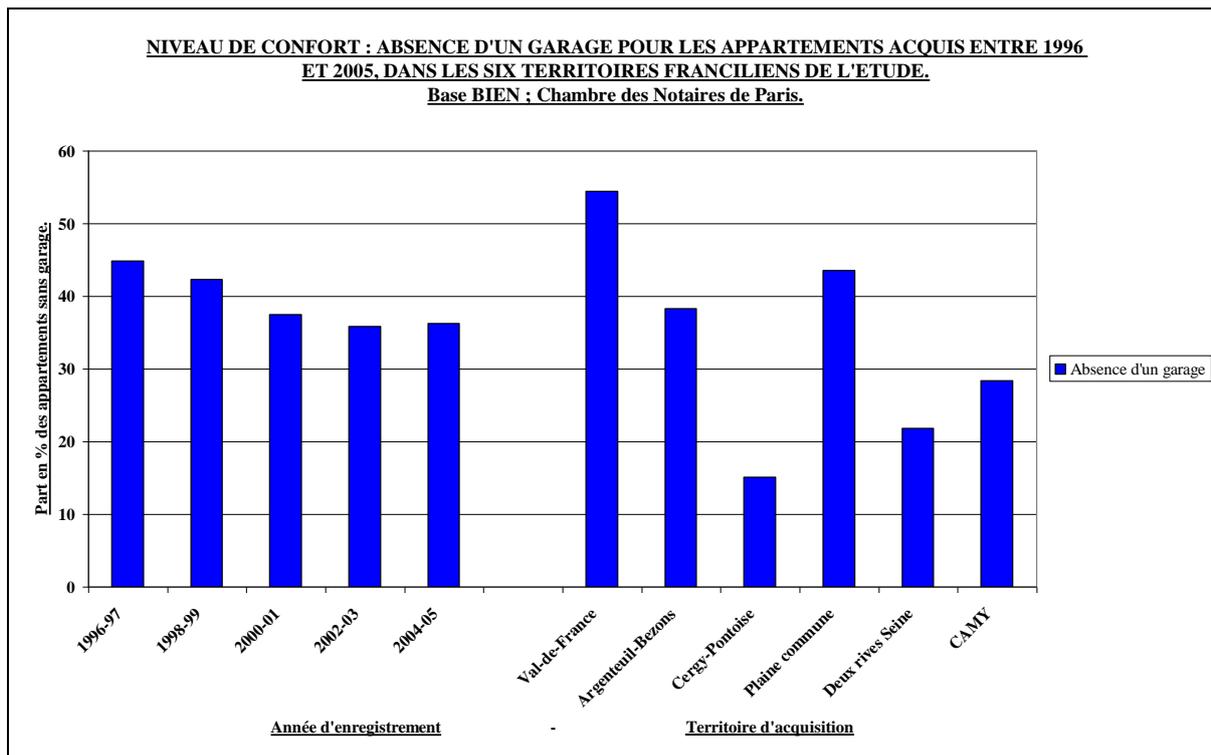
Ces limites étant formulées, regardons maintenant comment a concrètement été mise en œuvre la méthode hédonique sur les terrains franciliens de Val-de-France, Plaine commune, Argenteuil-Bezons, Cergy-Pontoise, Deux Rives-de-Seine et CAMY, ainsi que dans l'aire urbaine de Caen.

#### *Application de la méthode hédonique aux terrains de l'étude.*

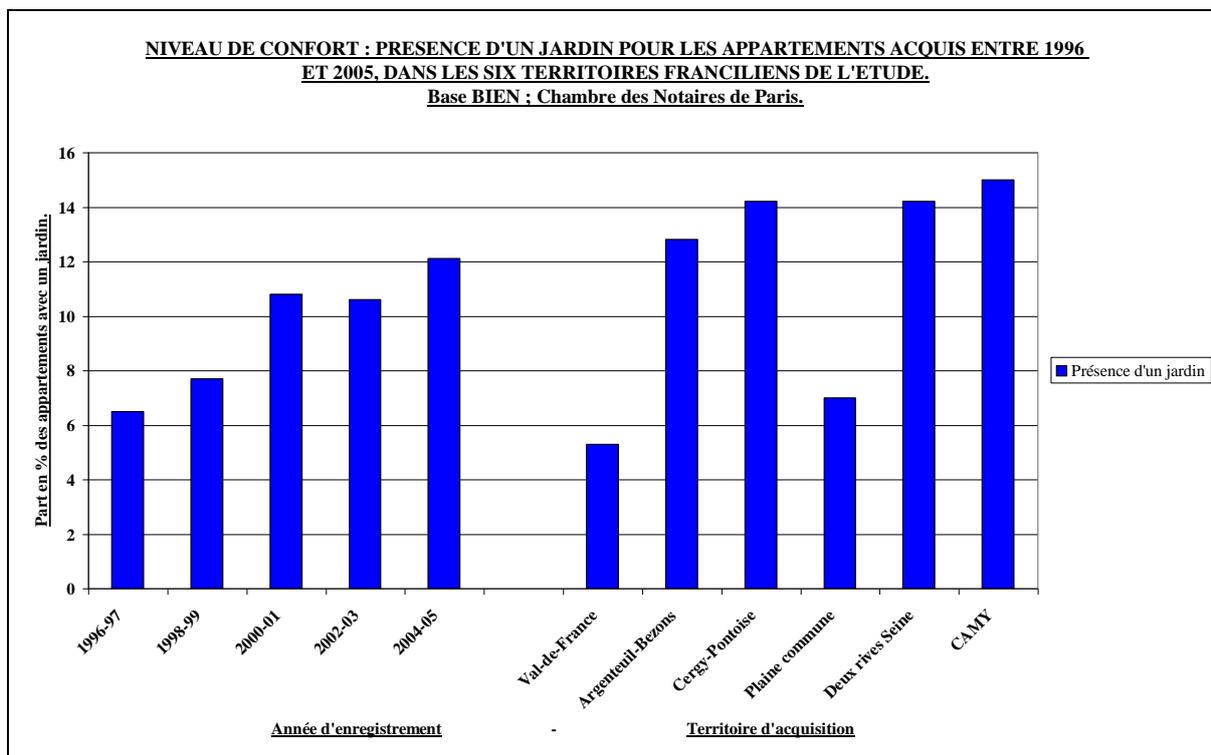
Par des techniques de régression, le modèle hédonique, cherche à expliquer le prix des logements par leurs caractéristiques physiques et temporelles. Il permet ainsi de mesurer précisément l'impact de chaque facteur (de confort, de localisation) sur la valeur d'échange du bien.

---

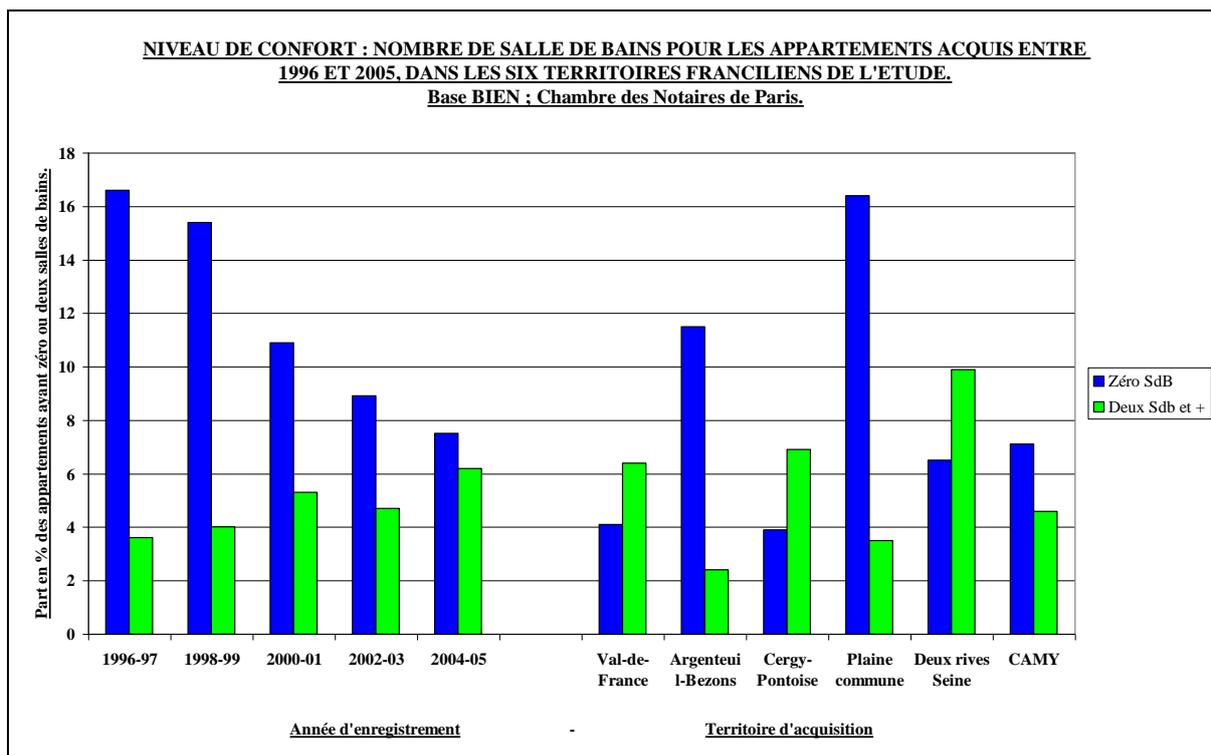
<sup>172</sup> *Op. Cit.* p. 3.



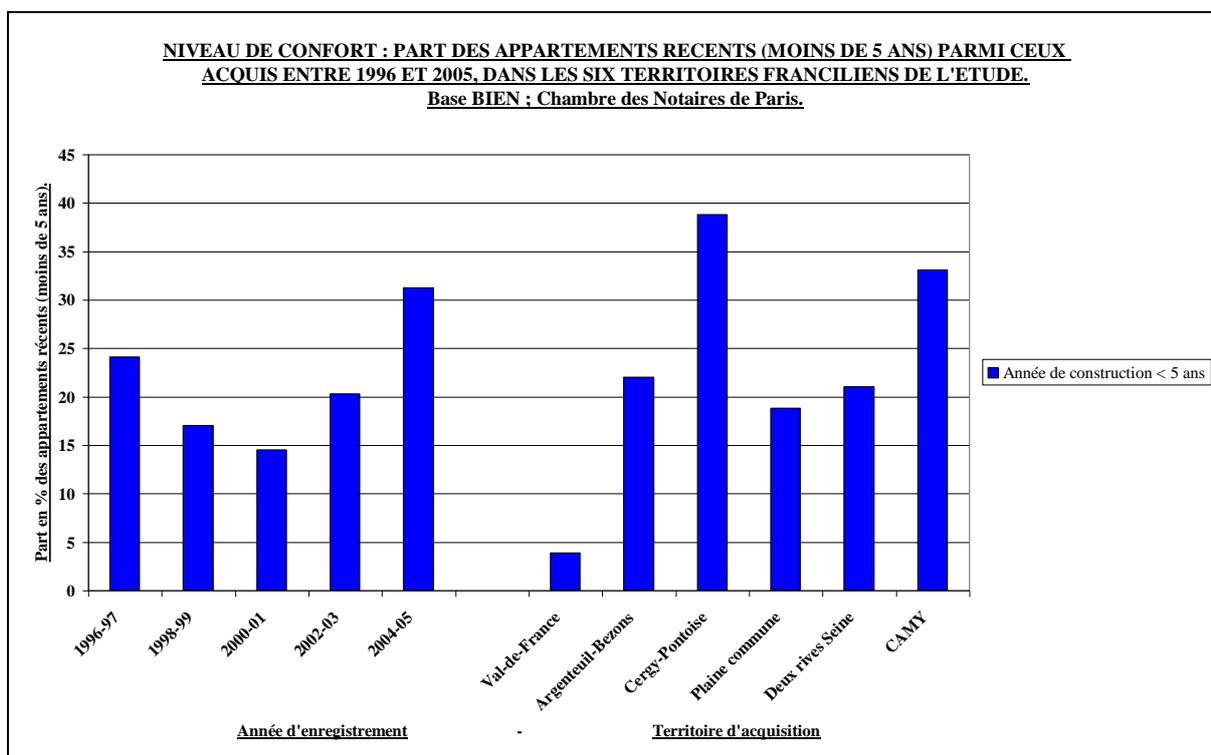
**Graphique n° 3-65**



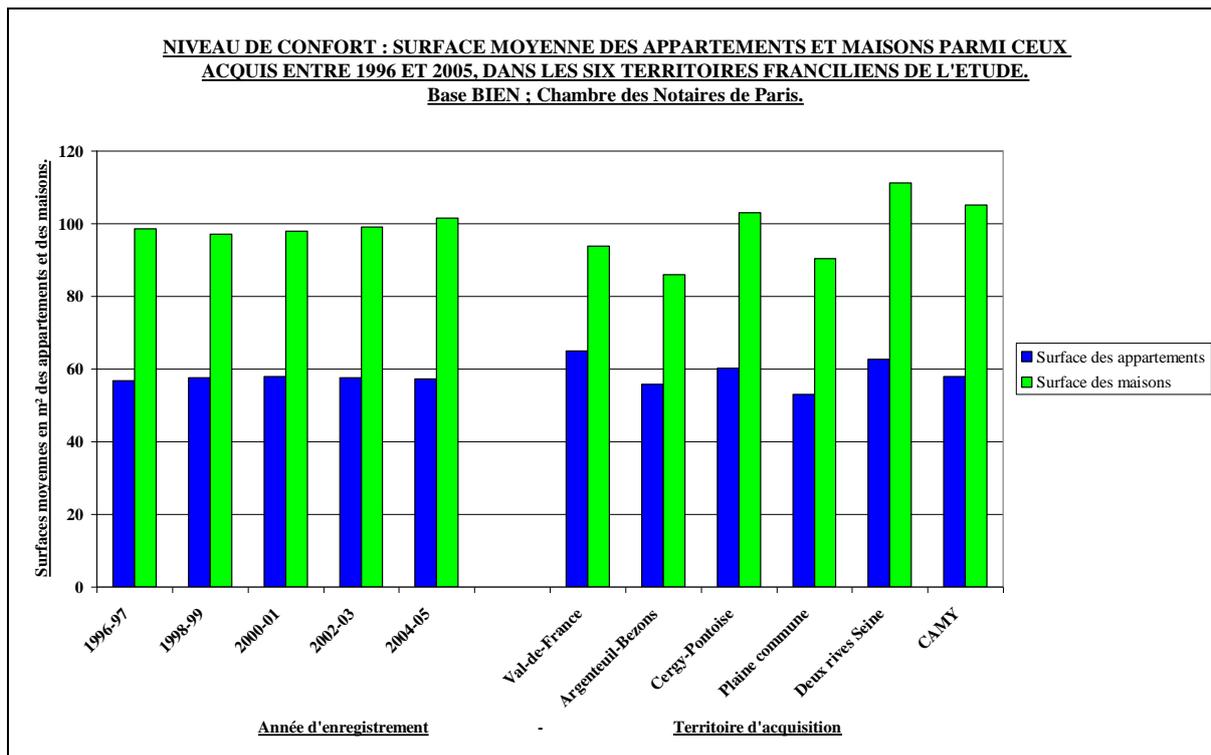
**Graphique n° 3-66**



**Graphique n°3-67**



**Graphique n°3-68**



**Graphique n°3-69**

Le prix des biens dépend du niveau de confort mais celui-ci varie dans le temps et dans l'espace. Plusieurs caractéristiques de confort sont indiquées dans les graphiques précédents : présence d'un garage (**Graphique n°3-65**); d'un jardin, (**Graphique n°3-66**); d'une salle de bain, (**Graphique n°3-67**). Le prix dépend également de l'ancienneté du bien, (**Graphique n°3-68**), de sa surface moyenne (**Graphique n°3-69**). Ces indicateurs montrent différentes formes d'hétérogénéité entre les territoires de l'étude ainsi qu'une évolution significative dans le temps allant dans le sens d'une amélioration. Ainsi, le pourcentage d'appartement sans salle de bain varie par exemple de 4 % en Val-de-France à 16 % à Plaine-Commune et de 17 % en 1996 -1997 à 8 % en 2004 - 2005.

Ces observations conduisent à prendre garde à la technique classique d'évaluation des prix, qui prend exclusivement en compte les prix bruts moyens au m² sans les relier aux transformations des parcs de logements au cours du temps. Entre deux communes, la différence de prix ne s'expliquent-elles pas par la plus ou moins grande présence de salle de bain ou encore de jardin dans les logements ayant fait l'objet de transactions, ceci sans que le facteur géographique n'entre en jeu ? De même, l'évolution des prix dans le temps ne s'explique-t-elle pas pour partie par l'amélioration progressive du confort des logements mis sur le marché ?

Le modèle hédonique permet de s'affranchir de ces effets de structure, qu'ils soient d'ordre temporel ou géographique, en mesurant l'impact de chacun des facteurs sur le prix de vente et ce, indépendamment des autres. « *Toutes choses égales par ailleurs* » selon l'expression consacrée. Il sera possible de constater par la suite que le modèle hédonique permet de confirmer, mais en les nuanciant, les observations initiales obtenues au moyen de l'indicateur classique des prix bruts au m².

### Mise en application du modèle hédonique.

L'approche hédonique est une technique de régression, qui cherche à expliquer le prix du logement par ses caractéristiques. En variable à expliquer, nous retenons la valeur du bien. En variables explicatives nous retenons des caractéristiques physiques, temporelles et géographiques<sup>173</sup>.

Nous adoptons la caractérisation suivante :

$$\ln P_{ijt} = \alpha + \eta \ln S_{ijt} + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{ik} + \sum_{j=2}^J \delta_j \ell_{ij} + \varepsilon$$

avec :

- $P_{ijt}$  est le prix du logement  $i$  situé dans le secteur d'étude  $j$  à l'année  $t$ <sup>174</sup>
- $S_{ijt}$  est la valeur de la surface du logement  $i$
- $X_{ik}$  est la valeur de la  $k^{\text{ème}}$  caractéristique privée du logement  $i$
- $\ell_{ij}$  est une variable muette valant 1 si le logement  $i$  est situé à l'intérieur de nos terrains d'étude  $j$ , 0 sinon.

Les estimations s'effectuent par la méthode des moindres carrés ordinaires (MCO).

La formulation étant assez abrupte revenons sur les facteurs explicatifs:

#### La surface

Parmi les facteurs influençant le prix de vente, le premier est lié à la surface du logement. Que ce soit les appartements ou les maisons, les communes « bourgeoises » ou plus « populaires », les prix semblent globalement proportionnels à la surface habitable<sup>175</sup> (**Graphiques n°3-70** et **n°3-71**). Toutefois, un écrasement des prix bruts peut être observé pour les biens de très grande surface. Par ailleurs, les deux courbes sont divergentes, l'écart de prix allant en s'accroissant entre les « 20 % de communes les plus chères » et les « 20 % de communes les moins chères » lorsque la superficie du bien augmente.

En regardant plus précisément les tendances, on perçoit que le prix rapporté à la surface n'est cependant pas constant en fonction de la stricte variation de cette dernière (**Graphiques n°3-72** et **n°3-73**). Logiquement, les prix au m<sup>2</sup> sont décroissants en fonction de la surface dans les communes « populaires ». Plus surprenant, dans les communes « bourgeoises » où les prix sont élevés, les valeurs demeurent constantes (pour les maisons) ou progressent (pour les appartements) en fonction de la taille du logement. Cette réalité complexe est prise en compte dans le modèle hédonique, car ce ne sont ni le prix ni la surface qui y sont considérés mais leurs logarithmes (voir formalisation). En considérant les zones

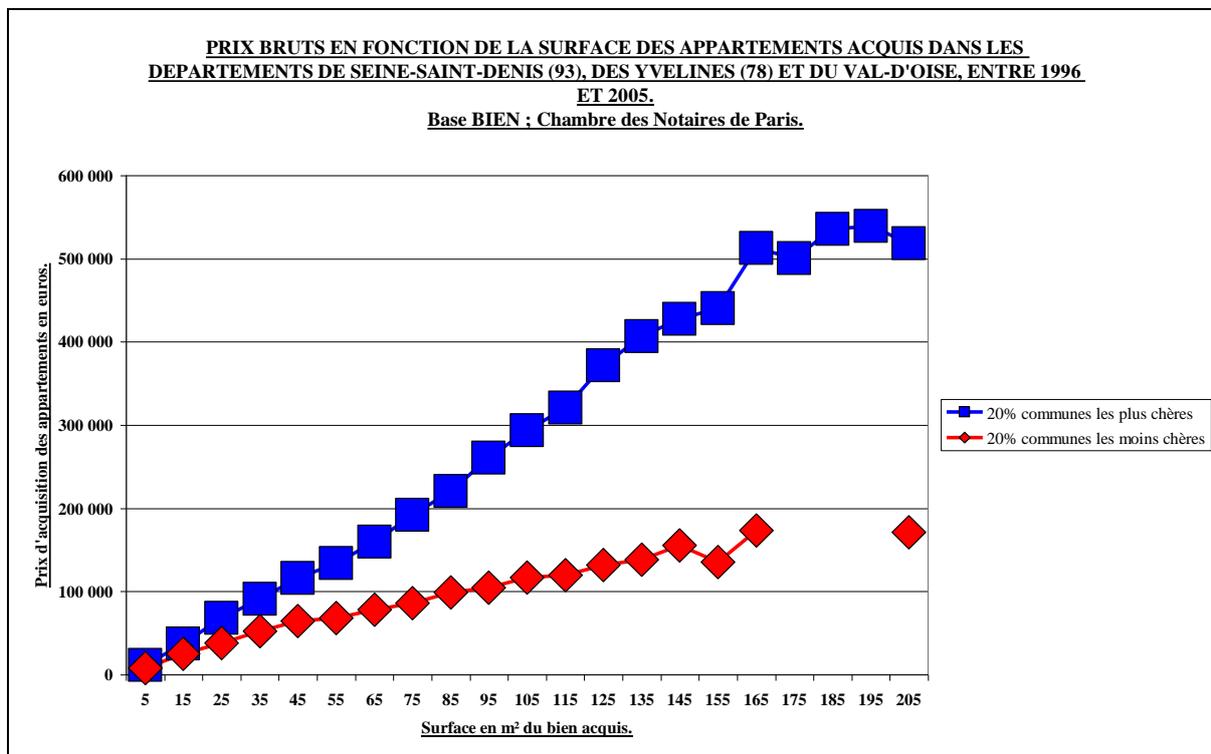
---

<sup>173</sup> Comme dans l'approche de F. Barthélémy et alii concernant la rénovation de la Goutte d'Or, nous n'intégrons pas les caractéristiques concernant les acheteurs et les vendeurs (âge, sexe, CSP, etc.). Cf. BARTHELEMY (F.), TRANNOY. (A.), MICHELANGELI (A.), 2007, *Ibid*.

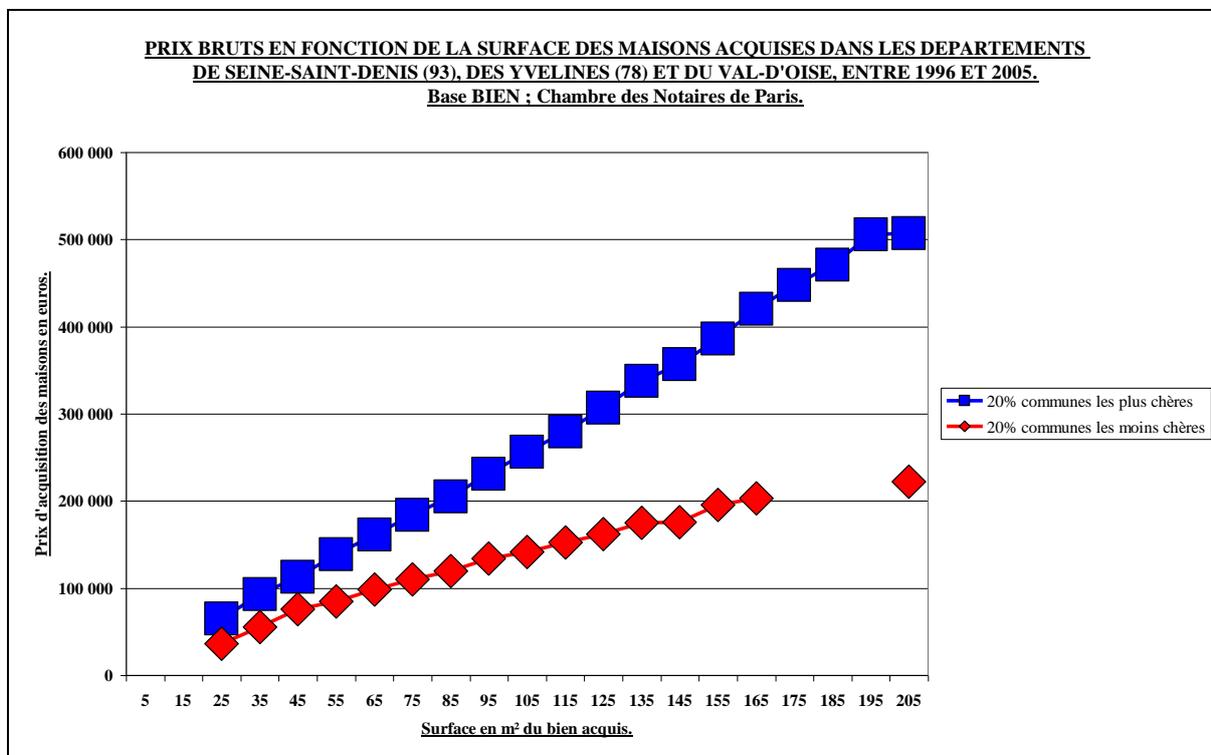
<sup>174</sup> C'est la valeur du bien hors TVA en euros qui a été retenue dans cette étude (variable VALVEN).

<sup>175</sup> Afin d'obtenir un échantillon de communes « bourgeoise », nous avons élargi l'étude à l'ensemble des communes des départements des Yvelines, de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise.

d'étude, on observe une décroissance de plus en plus lente des prix au m<sup>2</sup>, pour les appartements comme pour les maisons<sup>176</sup>, ainsi que la bonne qualité de l'ajustement par le logarithmique (**Graphique n°3-74**).

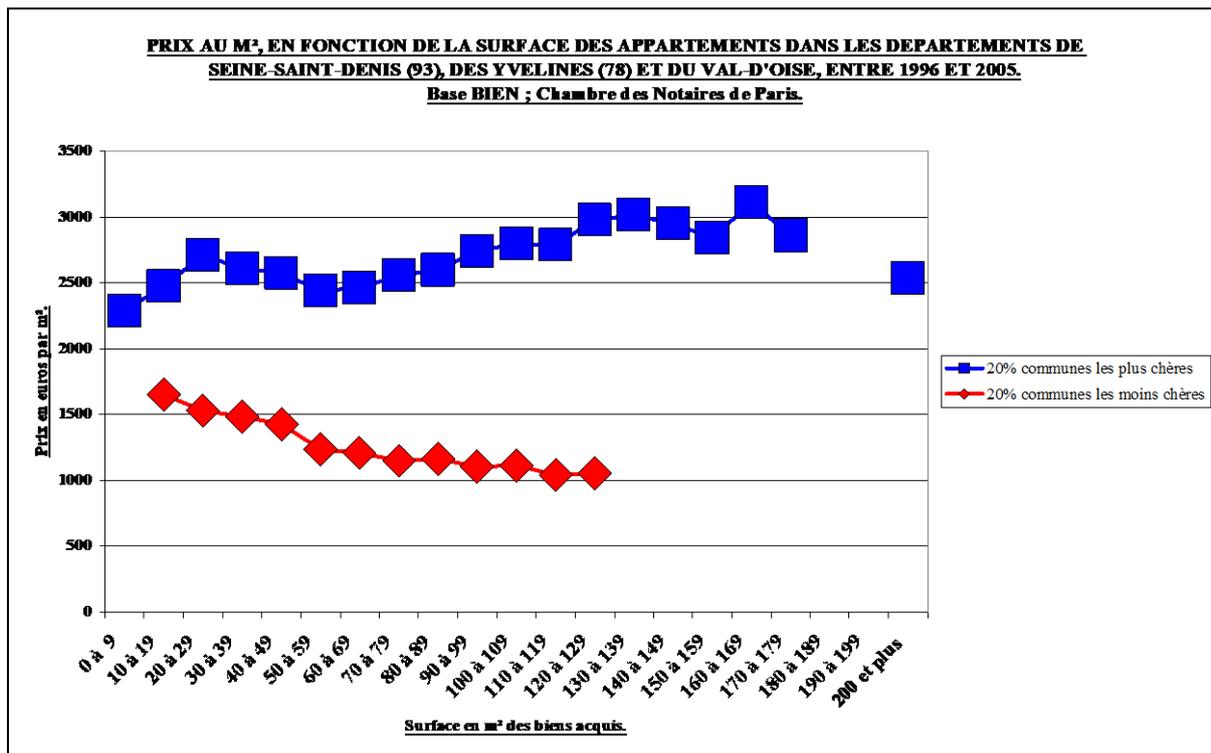


**Graphique n°3-70**

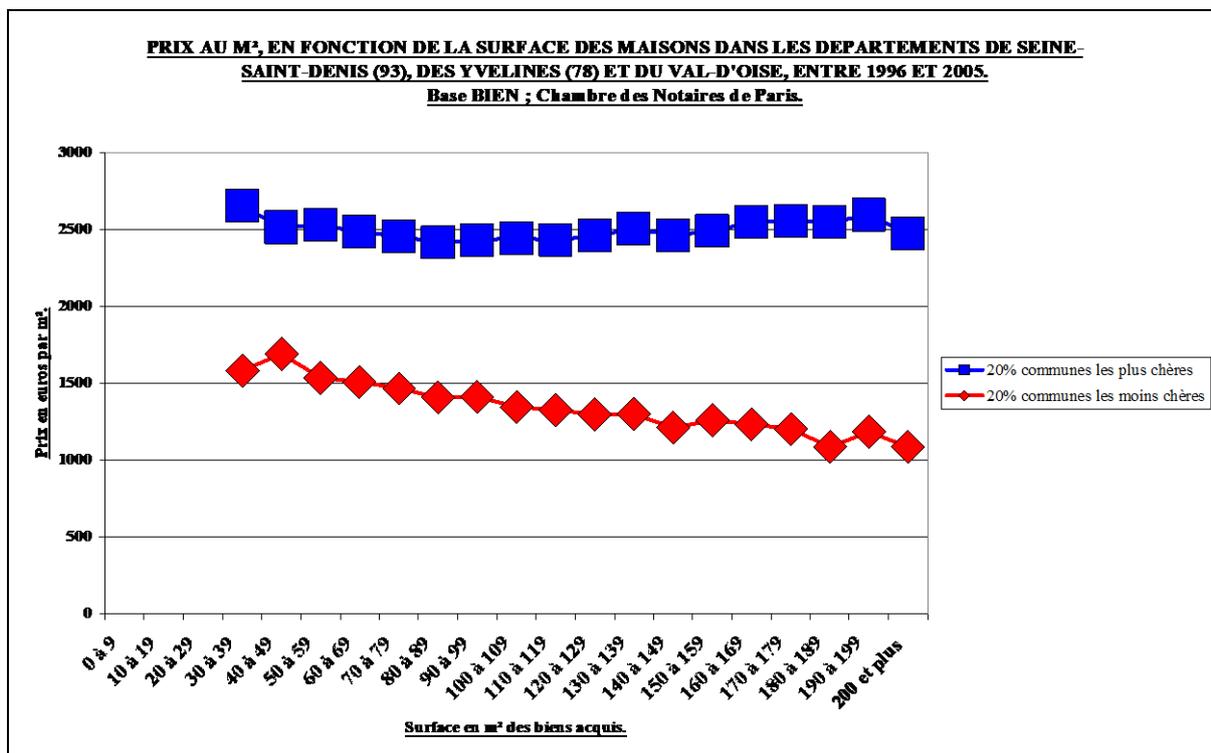


**Graphique n°3-71**

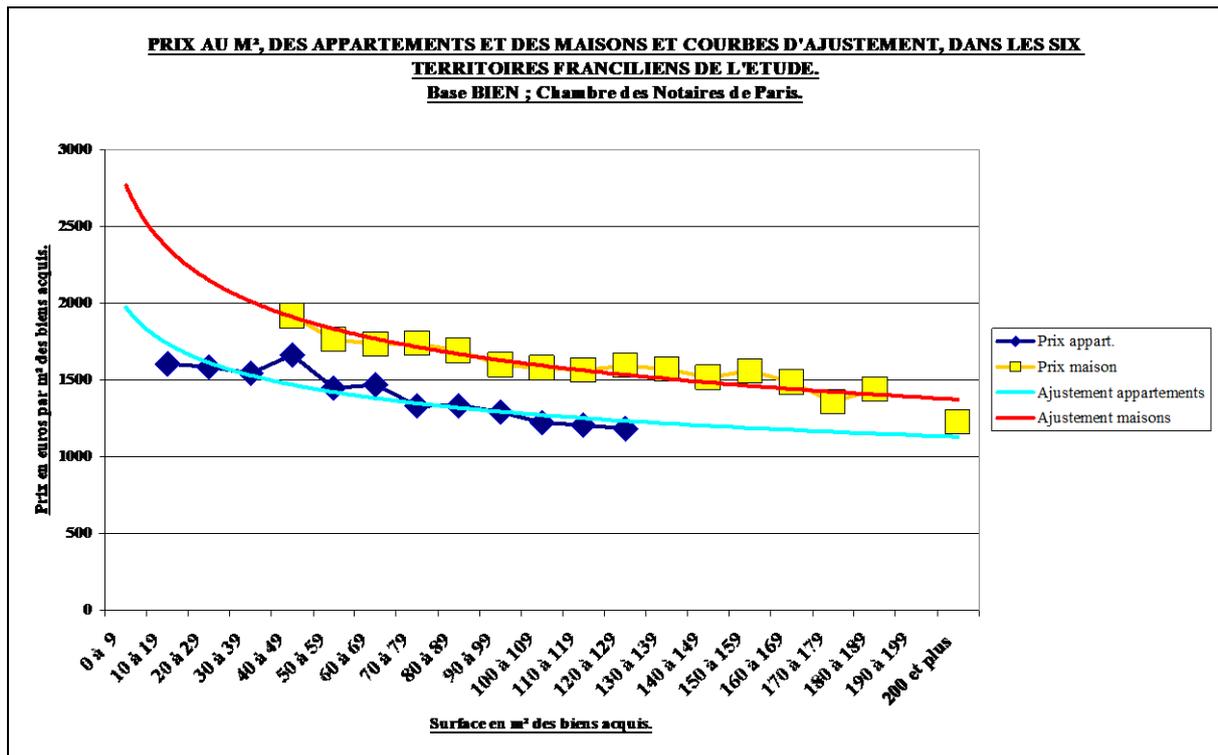
<sup>176</sup> Concernant les maisons et les appartements, rappelons que la nature différente de ces deux types de biens nous a conduit à effectuer des traitements distincts.



**Graphique n°3-72**



**Graphique n°3-73**



**Graphique n°3-74**

**Les caractéristiques de confort.**

À partir de la base BIEN nous retenons un certain nombre de caractéristiques de confort qui ont un impact sur le prix (présence d'une salle de bain, garage, etc.).

Ces caractéristiques sont traduites par des variables muettes  $X_{ik}$

- Valant 0 si le bien ne possède pas la caractéristique
- Valant 1 si le bien possède la caractéristique

*Exemple : Absence de salle de bain ( $X_{ik}=0$ ), présence d'au moins une salle de bain ( $X_{ik}=1$ )*

Ce procédé permet de mesurer l'impact sur le prix d'une « unité de confort » supplémentaire.

**Les variations du prix au cours du temps.**

Comme les prix de l'immobilier ont fortement augmenté au cours des dix dernières années, la date de vente du bien est une variable de première importance. Nous avons retenu la variable « année de vente ». L'année est traduite par un ensemble de variables muettes temporelles qui valent 0 pour toutes les années antérieures à l'année de vente et 1 pour toutes les années postérieures. Cette modélisation<sup>177</sup> est différente de la pratique usuelle car elle

<sup>177</sup> Reprise de Barthélémy et alii, 2007, *Op. Cit.*

donne l'effet de l'année t par rapport à l'année t-1 (et non pas par rapport à une année de référence). Elle permet ainsi de visualiser l'augmentation des prix dans le temps.

#### **La localisation.**

L'effet de localisation géographique est mesuré par deux critères : l'appartenance du bien à telle ou telle zone d'étude et l'appartenance ou non une ZUS.

Pour les différentes zones d'étude comme pour les caractéristiques de confort, nous développons des variables muettes  $\ell_{ij}$  par zone valant 1 si le logement i est situé dans la zone d'étude concernée et 0 dans le cas contraire.

Les biens sont également renseignés sur leur appartenance ou non à une ZUS. Des tris sur les prix moyens au m<sup>2</sup> révèlent la pertinence du facteur ZUS. En ZUS, les prix des appartements se négocient à des valeurs nettement plus basses que celles ayant cours à l'extérieur. De manière un peu surprenante ce phénomène n'est pas perceptible pour les maisons. Les tris révèlent également que les appartements à proximité des zones ZUS semblent subir une dépréciation de leur valeur. Suite à ces observations nous avons élaboré des variables muettes, traduisant les 3 situations (**Tableau n°3-13**) :

- Appartenance à la ZUS
- Hors ZUS mais à moins de 750 mètres d'une ZUS
- Hors ZUS à plus de 750 mètres d'une ZUS

#### **DISTRIBUTION DES BIENS SUIVANT LA DISTANCE À LA ZUS LA PLUS PROCHE (DISTANCE À VOL D'OISEAU).**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

<b><u>CRITERE DE DISTANCE :</u></b>	<b><u>Nombre de transactions</u></b>		<b><u>Prix moyen en Euros/m<sup>2</sup></u></b>	
	<b>Appartements</b>	<b>Maisons</b>	<b>Appartements</b>	<b>Maisons</b>
ZUS	<b>6204</b>	<b>726</b>	<b>1132,8</b>	<b>1639,0</b>
Distance < 0,5 km.	<b>7019</b>	<b>3038</b>	<b>1437,4</b>	<b>1565,6</b>
Distance entre 0,5 et 1 km	<b>5595</b>	<b>2044</b>	<b>1527,1</b>	<b>1636,2</b>
Distance entre 1 et 1,5 km	<b>3725</b>	<b>1443</b>	<b>1622,4</b>	<b>1656,3</b>
Distance entre 1,5 et 2 km	<b>2079</b>	<b>867</b>	<b>1729,8</b>	<b>1585,4</b>
Distance supérieure à 2 km	<b>1876</b>	<b>1993</b>	<b>1653,3</b>	<b>1667,3</b>
Distance inconnue	<b>4102</b>	<b>2224</b>	<b>1623,3</b>	<b>1622,9</b>

**Tableau n°3-13**

### Sélection des données

Le parti a été pris de conserver un maximum de transactions mais une sélection a tout de même été nécessaire. La base de données BIEN<sup>178</sup>, contient l'information sur les ventes de logement de 1996 à 2005 pour deux départements (Yvelines et Val-d'Oise) plus les transactions de 1990 à 1995 pour la Seine-Saint-Denis. Dans un souci d'harmonisation, nous n'avons pas considéré les données antérieures à 1996 pour ce dernier département. De toutes les ventes, nous conservons celles qui concernent l'usage résidentiel et qui font l'objet d'une véritable transaction immobilière. Nous avons ainsi exclu les quelques transactions en viager, les adjudications, les expropriations (variable MUT) ; celles effectuées en crédit-bail, en indivision (variable PROP) ; celles qui donnent lieu à un remembrement, à une dissolution (variable MUTPR). Ont surtout été exclus les biens pour lesquels nous ne disposons pas de la surface. À l'issue de cette sélection, nous disposons du corpus suivant (**Tableau n°3-14**).

#### **VOLUMES DES TRANSACTIONS RETENUES PAR TERRAINS D'ETUDE.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	Val-de-France	Argenteuil-Bezons	Cergy-Pontoise	Plaine commune	Deux Rives-Seine	CAMY	Global
<b>Brut</b>							
Appart.	5 254	4 668	9 519	18 680	3 478	1 406	43 005
Maisons	2 970	3 224	7 378	7 088	3 421	1 520	25 601
<b>Echantillon</b>							
Appart.	3 787	3 651	6 348	12 692	2 837	1 285	30 600
Maisons	1 010	2 060	3 960	1 786	2 188	682	11 686

**Tableau n°3-14**

---

<sup>178</sup> Rappelons que les bases BIEN et PERVAL sont alimentées par les notaires sur la base du volontariat, elles ne couvrent donc pas de façon exhaustive l'ensemble des transactions. Les assiettes des droits de mutation fournies par la DGI permettent d'évaluer le nombre total de transactions et par conséquent de déduire le taux de couverture des bases notariales. Il s'élèverait aux deux tiers des transactions de logements anciens réalisées en France métropolitaine (davantage en région Île-de-France) selon FRIGGIT (J.), 2003, « Deux siècles de transactions immobilières ». *Études foncières* n°103.

## **4<sup>ème</sup> PARTIE**

### **LES PRIX DES BIENS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE ET DANS L'AIRE URBAINE CAENNAISE.**

L'objet de cette quatrième partie est de décrire et d'analyser les résultats extraits des bases de données BIEN et PERVAL en ce qui concerne le prix des transactions. Nous débuterons l'étude par la prise en compte d'indicateurs simples (prix bruts) puis nous sophistiquerons progressivement le propos en recourant à des techniques statistiques mobilisées pour l'occasion (lissage des valeurs, prix hédoniques) et en abordant des échelles de plus en plus fines (échelle communale puis échelle des IRIS).

#### **4.1 Les prix entre 1996 - 1997 et 2004 - 2005. Échelle communale.**

##### *Les prix bruts moyens.*

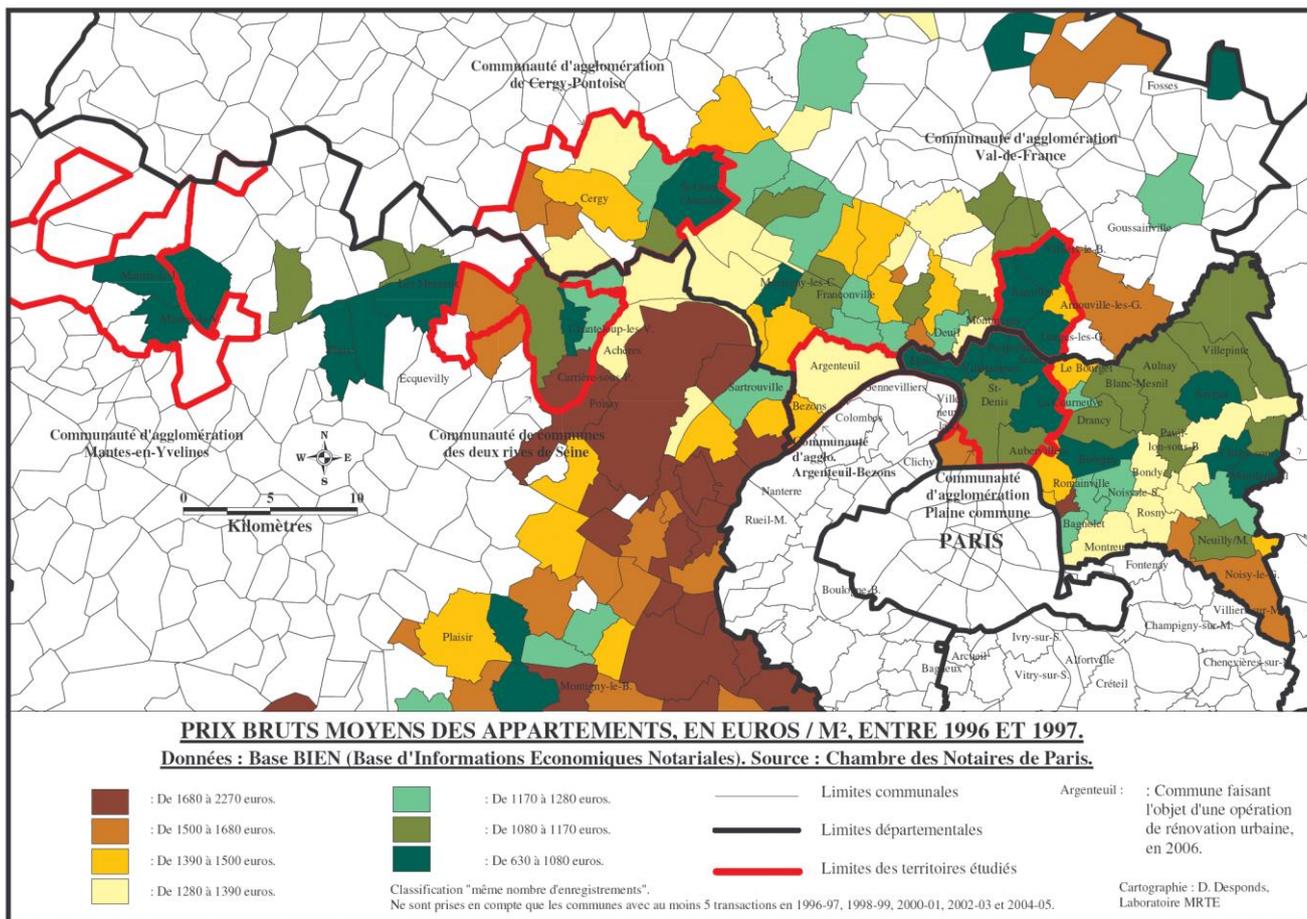
Les cartes des prix bruts moyens au mètre carré cartographiés à l'échelle communale montrent des disparités notables (**Cartes n° 4-1, 4-2, 4-3, 4-4**). En valeur, les écarts extrêmes vont de un à quatre, quelque soit le type de bien (maisons ou appartements) et quelque soit la période (1996-1997 ou 2004-2005). En 1996-1997, les valeurs extrêmes pour un appartement descendent jusqu'à 630 Euros au mètre carré à Clichy-sous-Bois ou à Pierrefitte contre 2 270 à Poissy (**Carte n° 4-1**). Pour les maisons individuelles, elles s'échelonnent entre 710 (Goussainville par exemple) et 2860 Euros au Vésinet ou à Chatou (**Carte n° 4-3**).

Dix années plus tard, les prix moyens au mètre carré ont tous notablement augmenté. Pour les appartements, ils ont quasiment doublé à Clichy-sous-Bois et à Montfermeil tandis qu'ils se sont appréciés de 70 % à Poissy (**Carte n° 4-2**). Pour les maisons individuelles, les augmentations sont du même ordre : + 76 % pour les valeurs les plus basses en banlieue nord-est ; + 80 % sur la majeure partie du département des Yvelines (**Carte n° 4-4**).

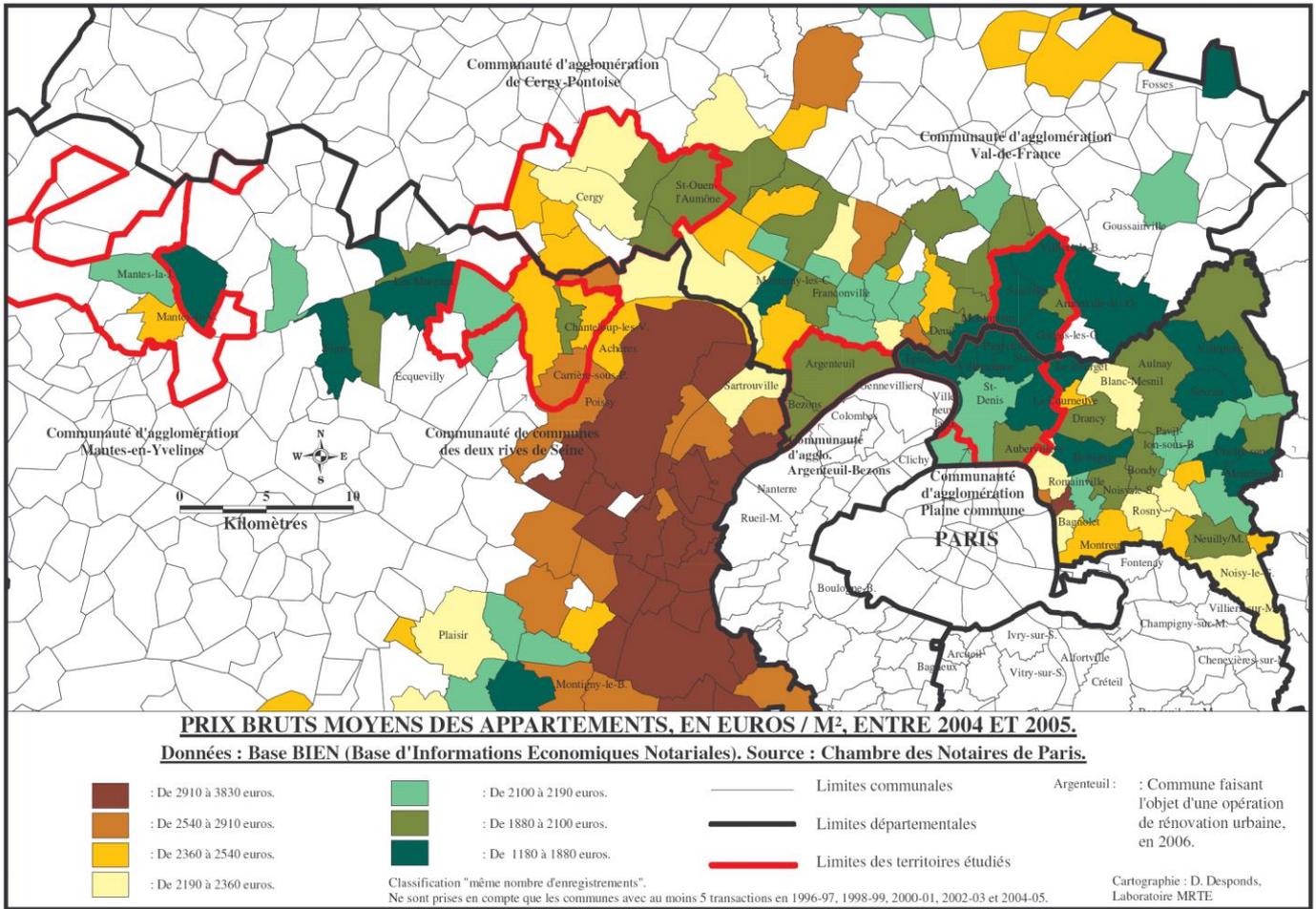
À partir de ces chiffres, retenons deux constatations peuvent être faites :

1/ Le prix des transactions est extrêmement varié : entre l'appartement le moins cher et la maison la plus onéreuse, le rapport s'élève à 4,5 en 1996-1997. Dix années plus tard, il se situe encore à 4,38. On peut donc noter que le marché immobilier s'ouvre à un éventail varié d'acquéreurs : l'acquisition est possible à différents prix pour des catégories sociales diverses. Il est également intéressant de remarquer que l'augmentation générale des prix contribue à un relatif tassement des écarts alors qu'il aurait été intuitif de s'attendre à une dynamique contraire.

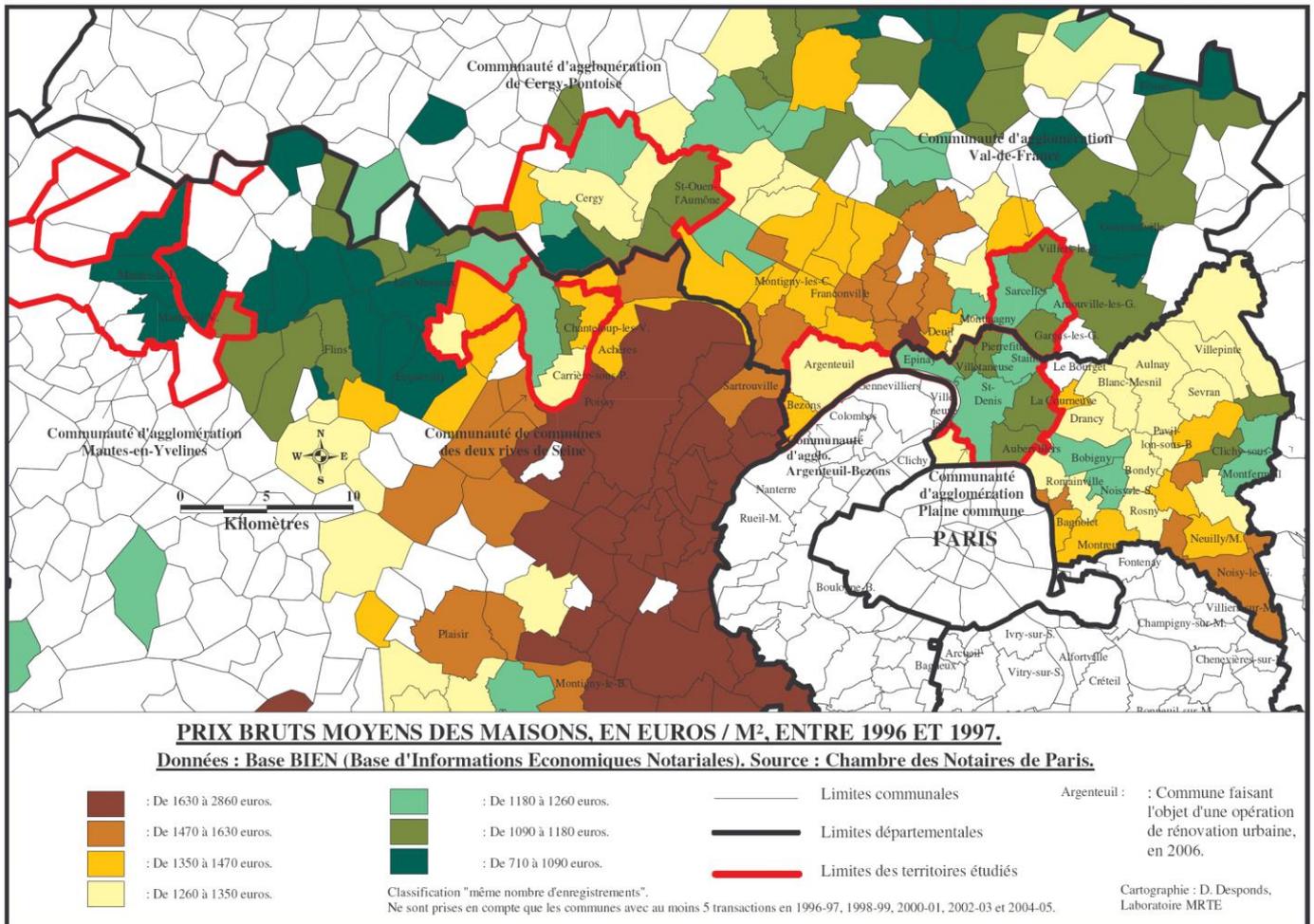
2/ Sur près de dix ans, l'augmentation des prix est générale. Là encore, et contrairement à ce qu'on aurait pu attendre, les lieux les moins valorisés ne sont pas systématiquement ceux où les valeurs augmentent le moins rapidement. À échelle communale, les cartes montrent plutôt une augmentation uniforme, voire des effets de rattrapage.



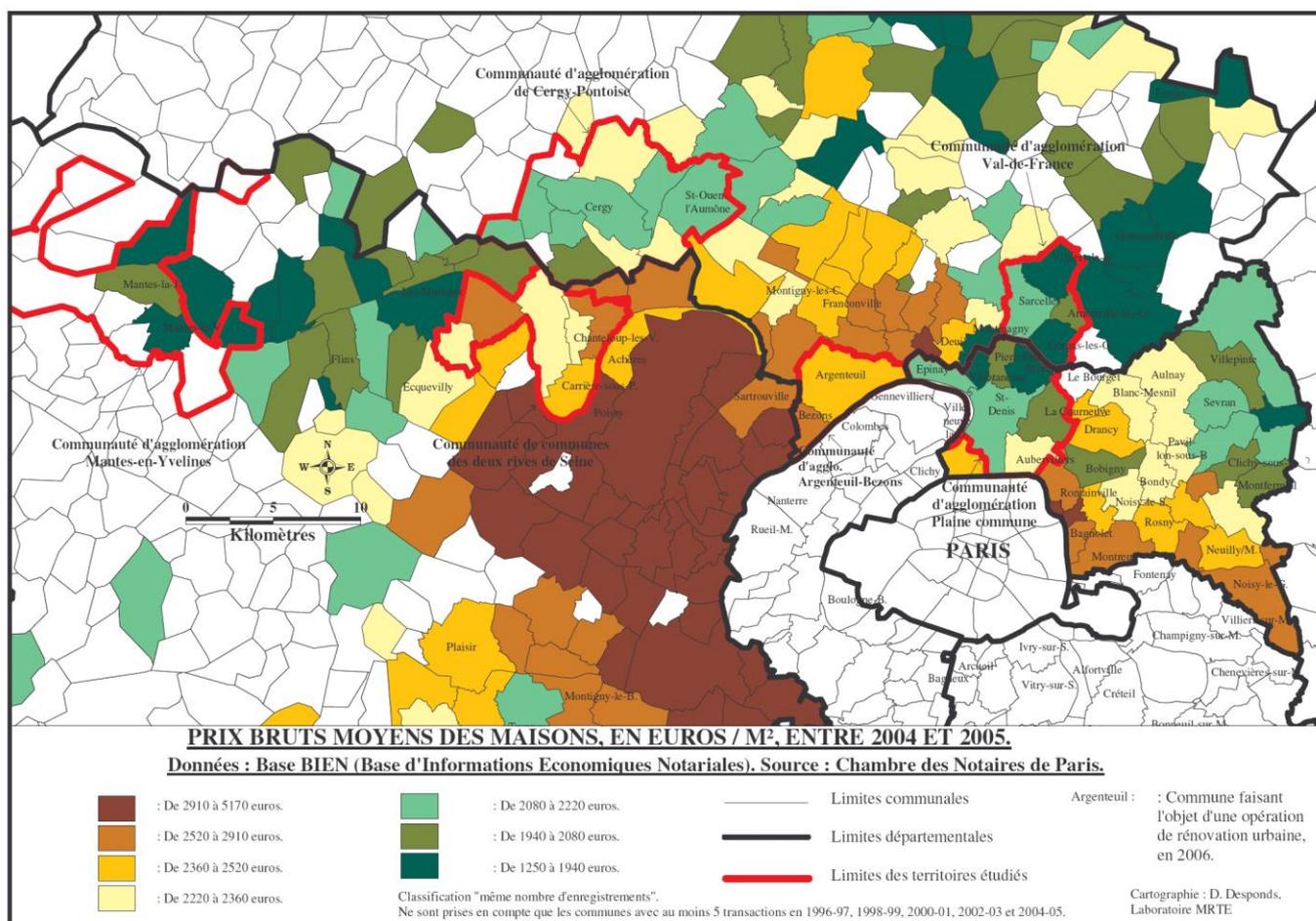
**Carte n° 4-1**



**Carte n° 4-2**



**Carte n° 4-3**



**Carte n°4-4**

Pour l'aire urbaine caennaise, il est peu significatif de cartographier les prix bruts moyens par commune, le nombre de transaction annuelle étant insuffisant pour produire une information pertinente. Comme en région Île-de-France, on note cependant des écarts importants. Entre 100 et 2 000 Euros du mètre carré pour les appartements en 1994, entre 260 et 2 220 Euros pour les maisons la même année. Entre 1994 et 2005, on note une augmentation générale des prix (**Tableaux n° 4-1 et n° 4-2**). Pour les appartements, les prix inférieurs se situent autour de 750 Euros au mètre carré alors que les valeurs supérieures atteignent les 2 500 Euros. Le prix des maisons augmente nettement, l'essentiel des transactions se situant autour des 2 000 / 2 500 Euros du mètre carré. Cette augmentation semble pouvoir être expliquée par deux phénomènes conjoints. Outre une augmentation générale portant sur tous les types de biens, on note la quasi-disparition des ventes effectuées à prix très bas, cette remarque valant surtout pour le marché des appartements.

En 1994, le prix moyen au mètre carré des maisons est supérieur d'environ 25 % à celui des appartements (1 204 Euros contre 822). Les appartements cédés sont de superficie modeste (moins de 50 mètre carrés), ce qui peut également contribuer à expliquer un prix relativement élevé au mètre carré de surface habitable. Entre 1994 et 2005, on note un quasi-alignement entre le prix au mètre carré des appartements et celui des maisons, l'écart se situant à cette date aux environs des 5 %. Logiquement, les rythmes d'augmentation respectifs sont différents, bien plus rapide pour les appartements, dont les prix au mètre carré ont plus que doublé entre 1994 et 2005.

## LE MARCHÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'UNITÉ URBAINE DE CAEN.

Données PERVAL, Chambre régionale des Notaires de Basse-Normandie.

année de la mutation	prix au m2	nombre transactions	total des surfaces	total prix ht	montant moyen de la transaction	surface moyenne par transaction
1994	1 204,21	391	18149	19660339	78 472,45	97,09
1997	1 010,25	533	28197	26755052	80 242,64	94,61
2000	1 023,65	866	47915	47559735	106 690,25	106,20
2003	1 323,02	1182	58283	75225587	132 297,84	106,97
2005	1 818,54	1065	56611	99174110	190 989,86	111,05

**Tableau n° 4-1**

## LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS DANS L'UNITÉ URBAINE DE CAEN.

Données PERVAL, Chambre régionale des Notaires de Basse-Normandie.

année de la mutation	prix au m2	total prix ht	total des surfaces	nombre de transactions	montant moyen transaction	surface moyenne par transaction
1994	822,64	35548021	43981	453	50 282,20	46,42
1997	861,52	52398445	61782	653	50 197,10	52,90
2000	1 025,95	57932808	57665	543	54 918,86	55,33
2003	1 265,98	81892360	66216	619	63 642,63	49,31
2005	1 731,56	87855336	51085	460	93 121,23	53,16

**Tableau n° 4-2**

Le marché immobilier de la communauté d'agglomération Caen-la-Mer semble caractérisé par un double blocage. Tout d'abord, un blocage par la demande. La vigueur des dynamiques de périurbanisation montre que la préférence des ménages va de manière écrasante vers les localisations périurbaines. Si les espaces périurbains sont généralement plébiscités, par les accédants à la propriété notamment, la comparaison de la situation caennaise avec les autres agglomérations française montre le poids relativement supérieur de ces derniers. Y compris à faible distance du centre, y compris à l'intérieur des limites de l'agglomération INSEE, la forme pavillonnaire est omniprésente. La vigueur de cette demande oriente le marché vers l'extérieur de la communauté d'agglomération, ce qui limite d'autant les transactions à l'intérieur des périmètres plus densément urbanisés. Ces tendances lourdes limitent les initiatives des constructeurs, qui consacrent l'essentiel de leurs investissements à satisfaire la demande pavillonnaire. Le blocage par la demande induit de ce fait un blocage de l'offre, qui vient le renforcer. Le contexte caennais n'est donc pas favorable au dynamique de renouvellement urbain. En dépit de politiques publiques actives, notamment en matière de rénovation des grands ensembles de logements sociaux, les dynamiques de l'investissement privé se portent plus volontiers vers les périphéries et vers le littoral.

*Les prix : de fortes disparités géographiques à l'échelle communale.*

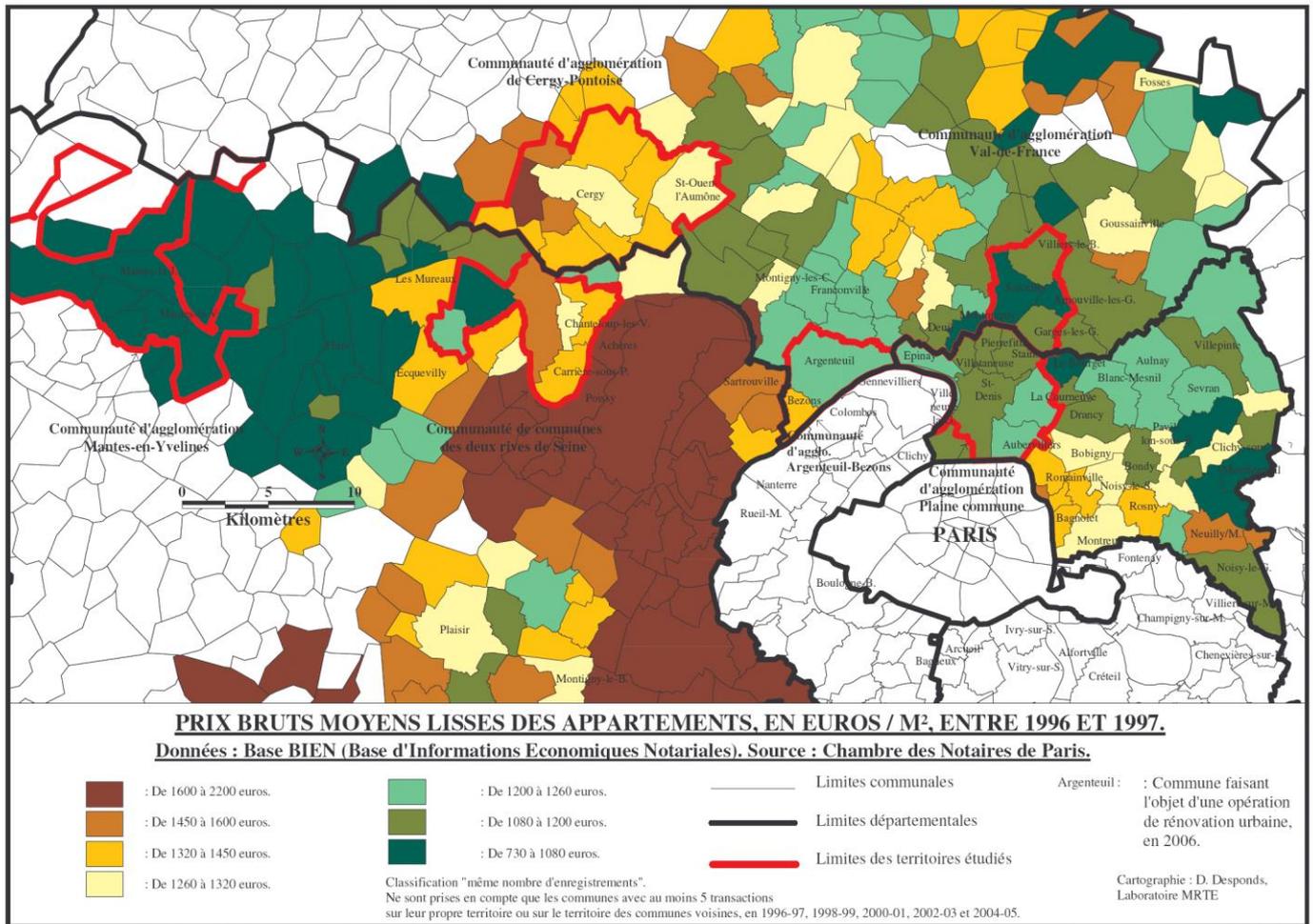
Cependant, la géographie des prix montre des situations extrêmement différenciées. Pour les appartements, comme pour les maisons individuelles, les prix les plus élevés se situent dans les Yvelines. Sans surprise, les boucles de la Seine, le secteur de Versailles Le Chesnay figurent parmi les lieux les plus onéreux de la région Île-de-France. Cette situation est stable dans le temps mais les cartes à échelle communale révèlent toutefois une extension des secteurs les plus valorisés. L'auréole des prix élevés, pour les appartements comme pour les maisons individuelles se dilate vers le sud et s'épaissit vers l'ouest au fur et à mesure du temps.

Inversement, les valeurs inférieures sont relevées en Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise. À cette échelle macro, on remarque que les communes les moins chères à l'acquisition sont celles qui abritent les zones urbaines sensibles les plus vastes et les plus dégradées en terme d'image : Pierrefitte, Villetaneuse, Sarcelles, Chanteloup-les-Vignes, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, etc. Cette correspondance visuelle est surtout nette dans le cas des appartements, les prix des maisons individuelles semblant moins affecté par un tel effet de voisinage. Cependant, ces observations ne peuvent suffire et nous devons développer des méthodes plus sophistiquées avant de conclure de façon certaine à une corrélation entre niveau des prix et proximité des ZUS (voir 4.3 Les prix hédoniques). Entre 1996-1997 et 2004-2005, les localisations ne varient guère. De la même façon que pour la zone des prix les plus élevés, on note toutefois une extension des secteurs où les prix sont bas : à partir de la Seine-Saint-Denis, ces derniers semblent déborder sur le sud-est du Val d'Oise.

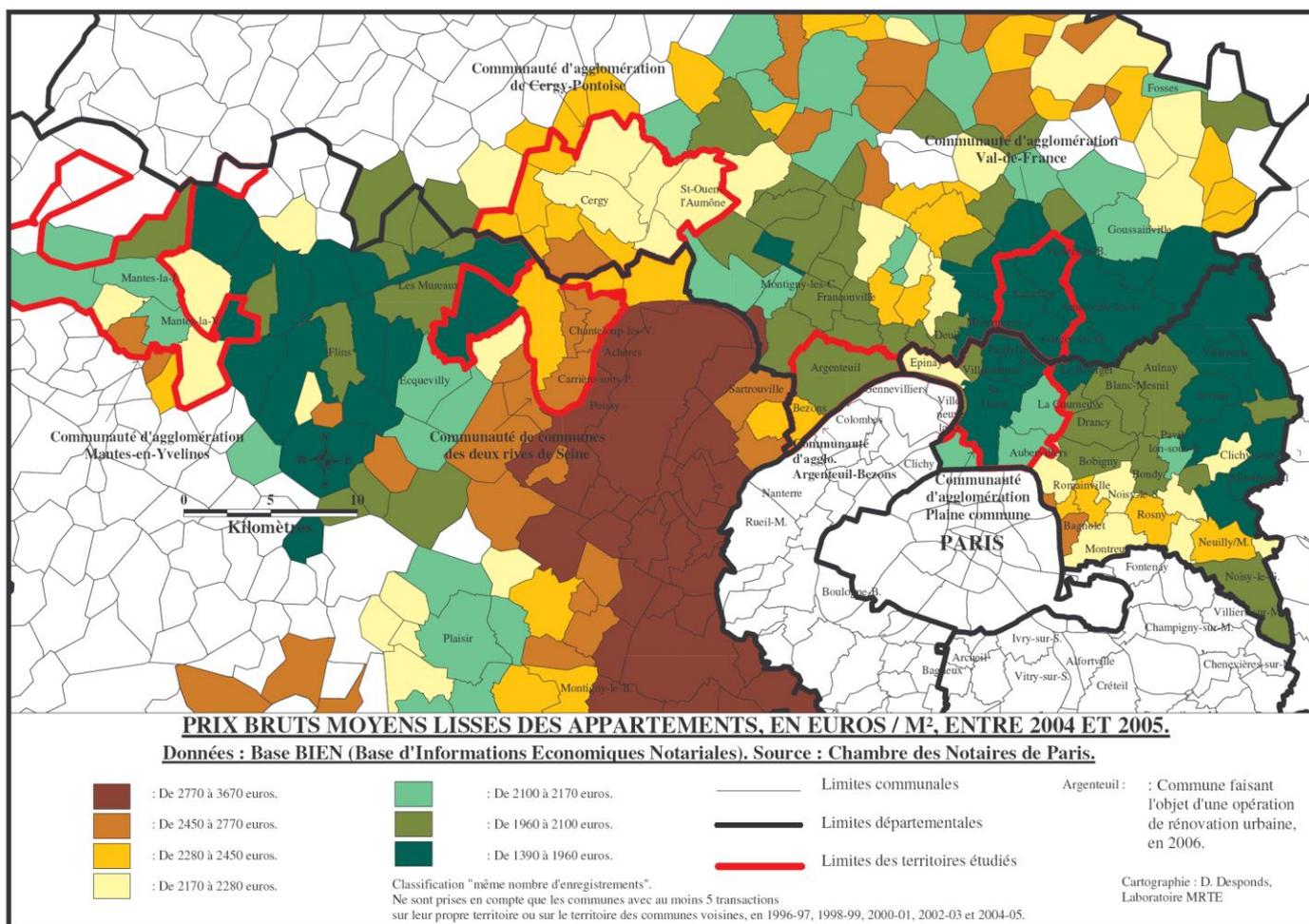
Dans l'aire urbaine caennaise, on note l'existence d'un gradient entre le centre et la périphérie de l'agglomération. Le prix des maisons est le plus élevé en proche périphérie de Caen (entre la deuxième et la troisième couronne), ainsi que pour les communes littorales. Les transactions d'appartements sont majoritairement concentrées dans les communes densément urbanisées du centre de l'agglomération, ce qui interdit une description d'ensemble. Au cours de la période, on note cependant une augmentation des transactions dans les communes littorales avec une augmentation corollaire des prix, ces derniers atteignant ou dépassant les niveaux caennais en 2005.

*Les prix lissés.*

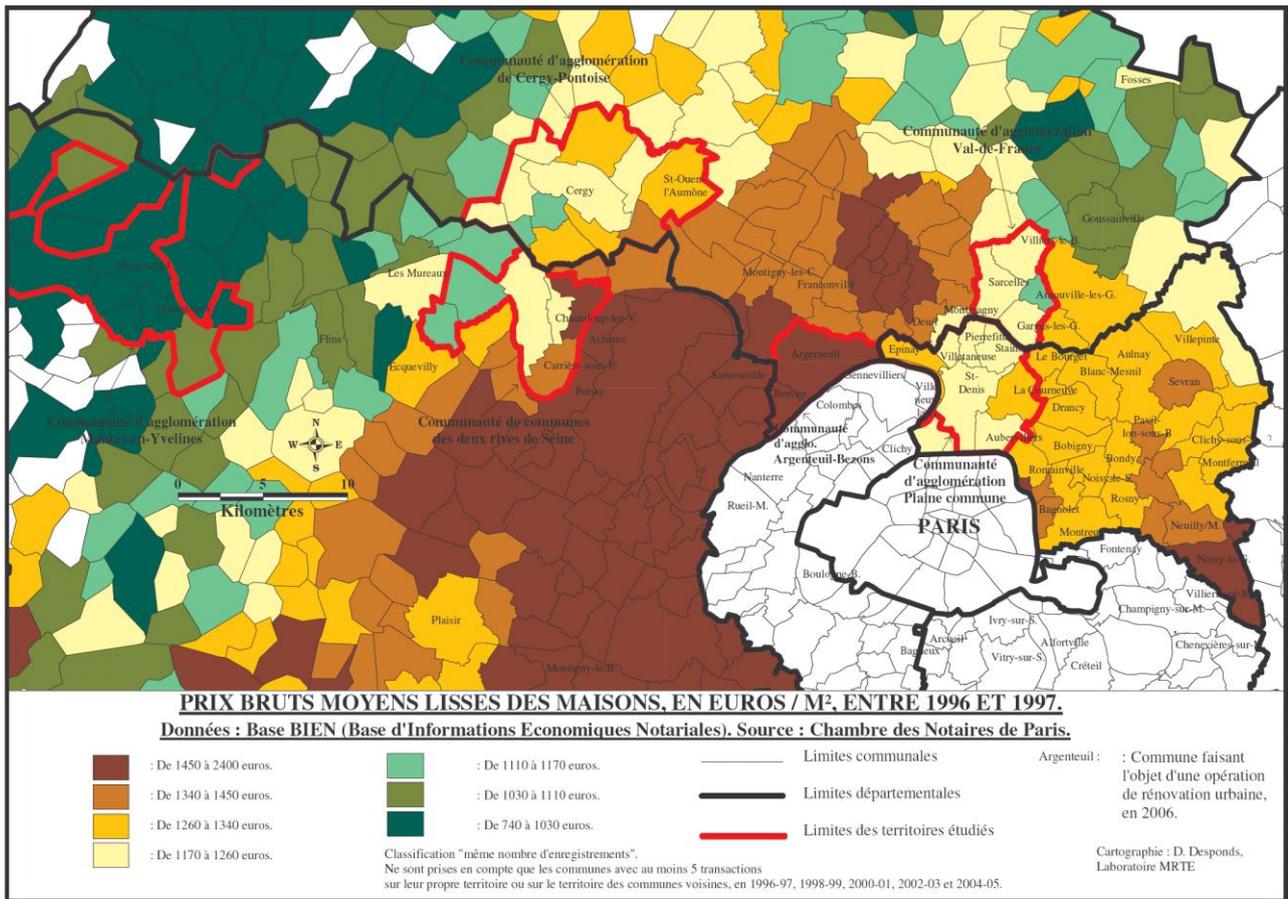
La cartographie des prix lissés sur les six terrains franciliens (**Cartes n° 4-5, 4-6, 4-7, 4-8**) ne modifie pas le constat. La technique du lissage (cf. la partie 3, où cette dernière est exposée) atténue cependant les effets d'extension au cours du temps. Plus vaste en 1996-1997, les secteurs où les prix sont les plus élevés ne voient pas leurs dimensions augmenter au cours de la période. Pour les prix les plus bas, cet effet ne semble pas jouer car on note une extension de ces secteurs malgré l'effet modérateur lié au lissage.



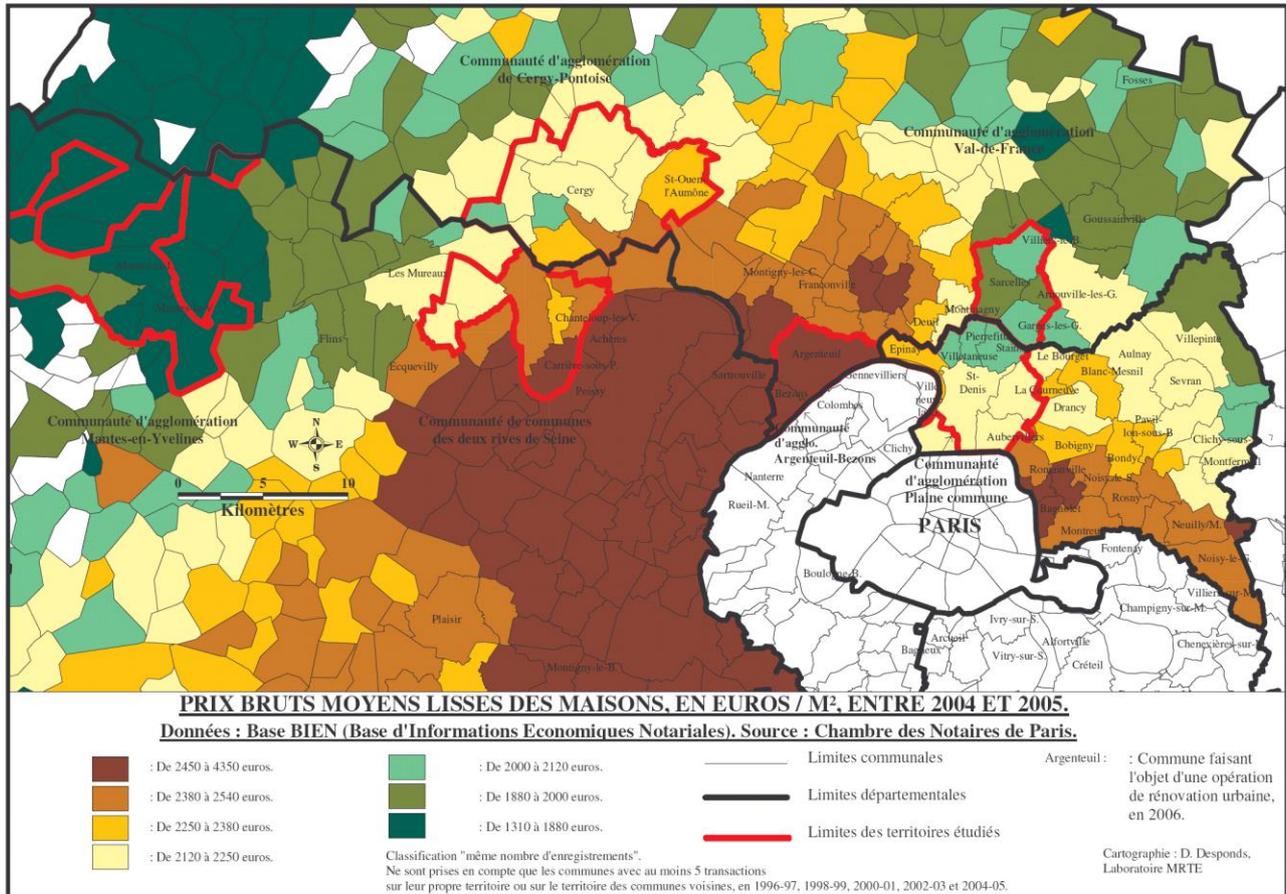
**Carte n°4-5**



**Carte n°4-6**



**Carte n°4-7**



**Carte n°4-8**

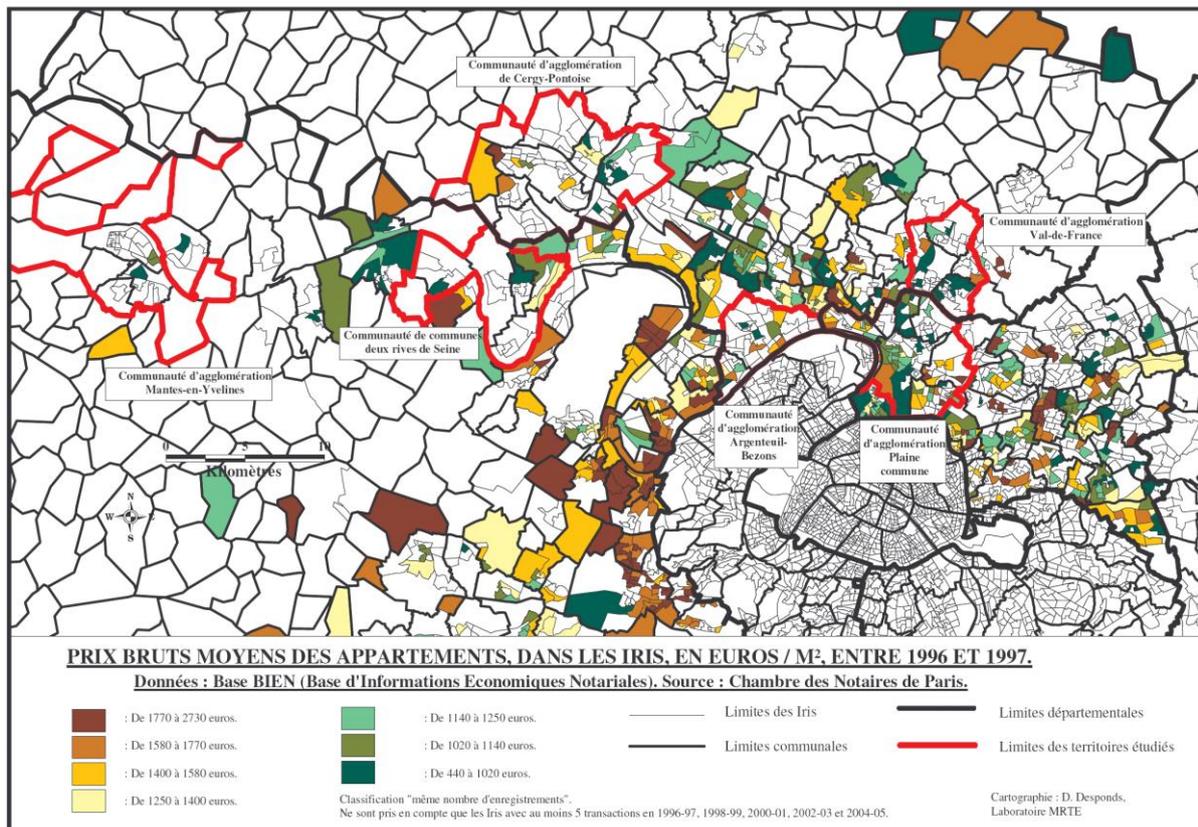
#### 4.2 Les prix entre 1996 - 1997 et 2004 - 2005. Échelle des IRIS 2000.

*Premières constatations : les prix bruts moyens par IRIS.*

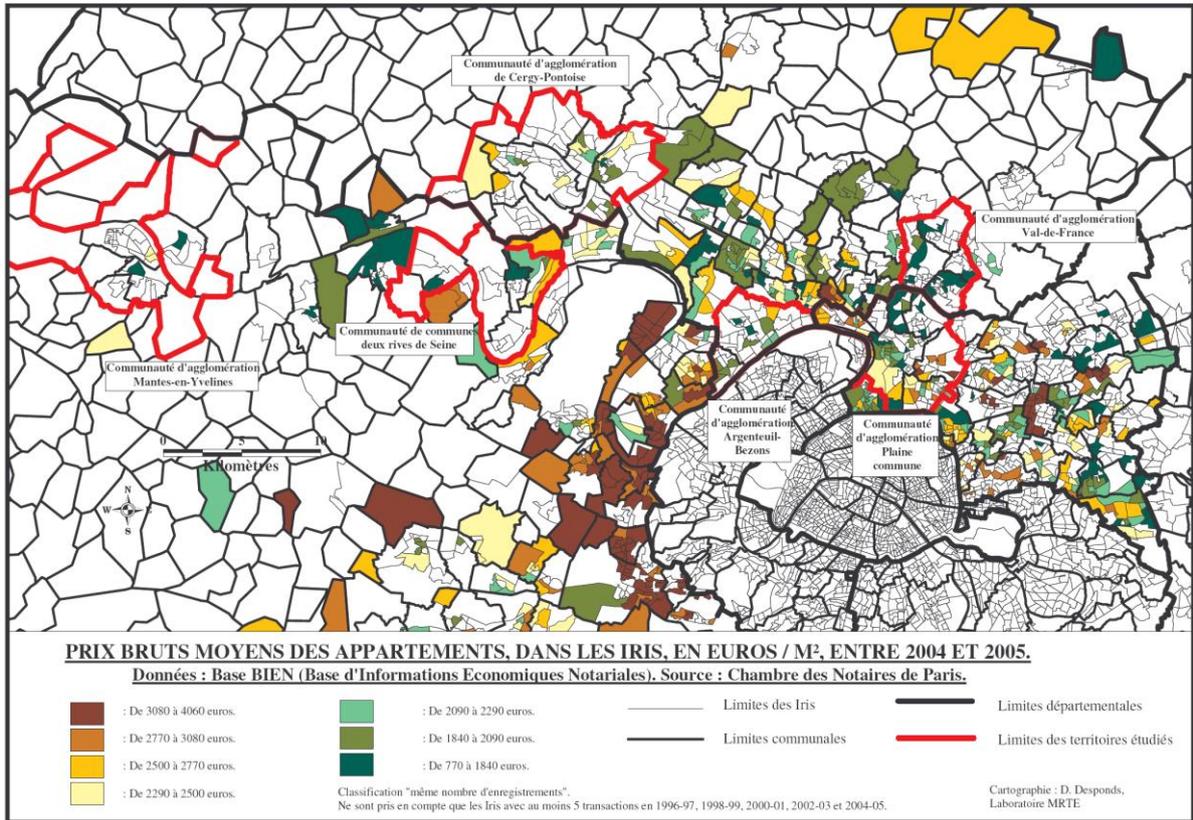
Pour dresser les cartes concernant les terrains franciliens, on été pris en compte les IRIS où cinq transactions au moins ont été enregistrées en 1996-1997 et en 2004-2005. En dépit d'un volume inférieur à celui des communes, les données récoltés à l'échelle des IRIS livrent néanmoins des informations intéressantes (**Cartes n° 4-9, 4-10, 4-11, 4-12**). Pour l'aire urbaine caennaise, le faible nombre des transactions interdit de conserver ce seuil. Nous avons donc choisi de cartographier l'ensemble des IRIS, y compris ceux qui sont concernés par un très faible nombre de transactions. Ce choix nous a paru le meilleur, même s'il affaiblit la portée de nos conclusions.

Sur les six terrains franciliens, on constate que l'éventail des prix s'élargit. Pour les appartements en 1996-1997, l'écart entre les prix les plus bas et les prix les plus élevés passe à plus de 6 : 440 Euros au mètre carré pour la valeur la plus faible, 2 730 pour la plus élevée (**Carte n° 4-9**). En 2004-2005, ce rapport s'élève à 5,2 (**Carte n° 4-10**). Pour les maisons individuelles, les écarts sont moins importants mais ils s'élèvent tout de même à 3,8 en 1996-1997 (**Carte n° 4-11**) et à 3,15 en 2004-2005 (**Carte n° 4-12**). Cette constatation

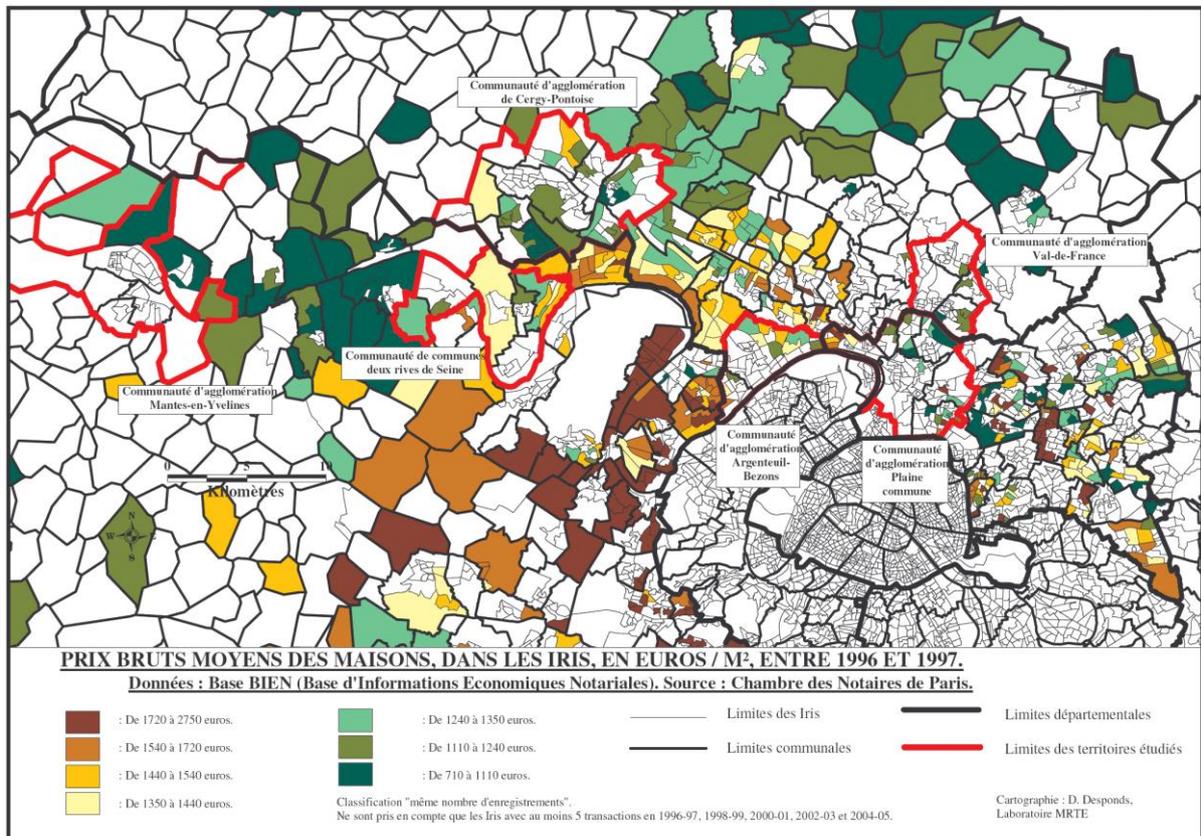
arithmétique est confirmée par l'examen des cartes : aux échelles infra-communales, de fortes disparités secondaires redoublent celles enregistrées aux échelles supérieures. Ces dernières concernent à la fois les communes où les prix moyens sont bas, (Bagnole, par exemple) et celles où ils sont hauts (Boulogne). Au fur et à mesure du temps, ces disparités fines ne s'atténuent pas, pour les appartements comme pour les maisons individuelles.



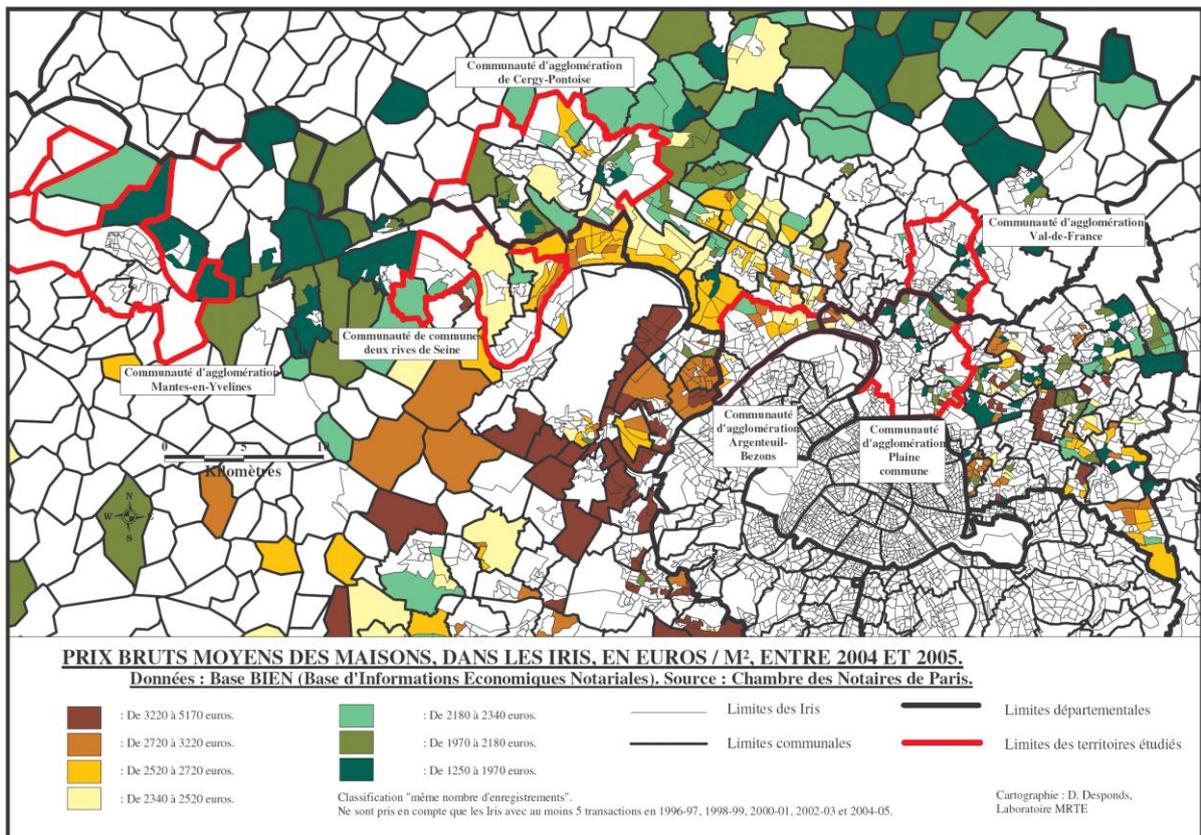
**Carte n°4-9**



**Carte n°4-10**



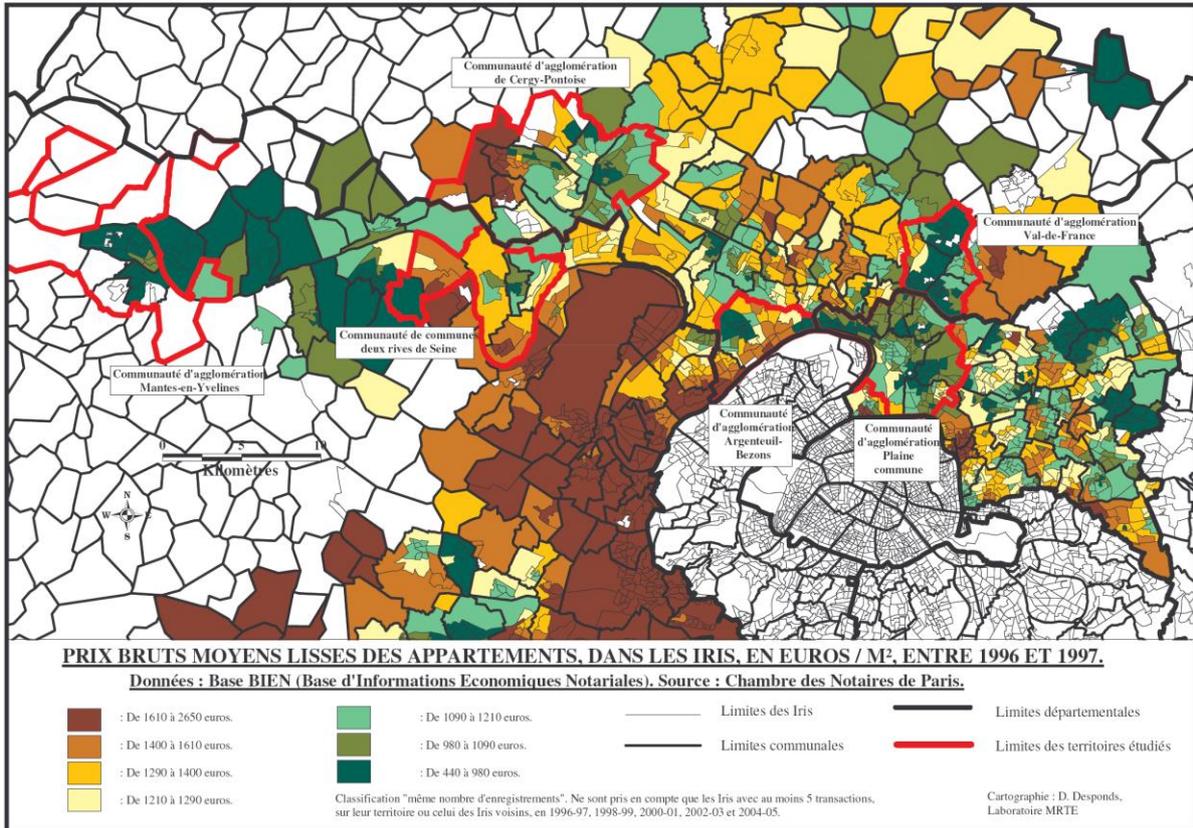
**Carte n°4-11**



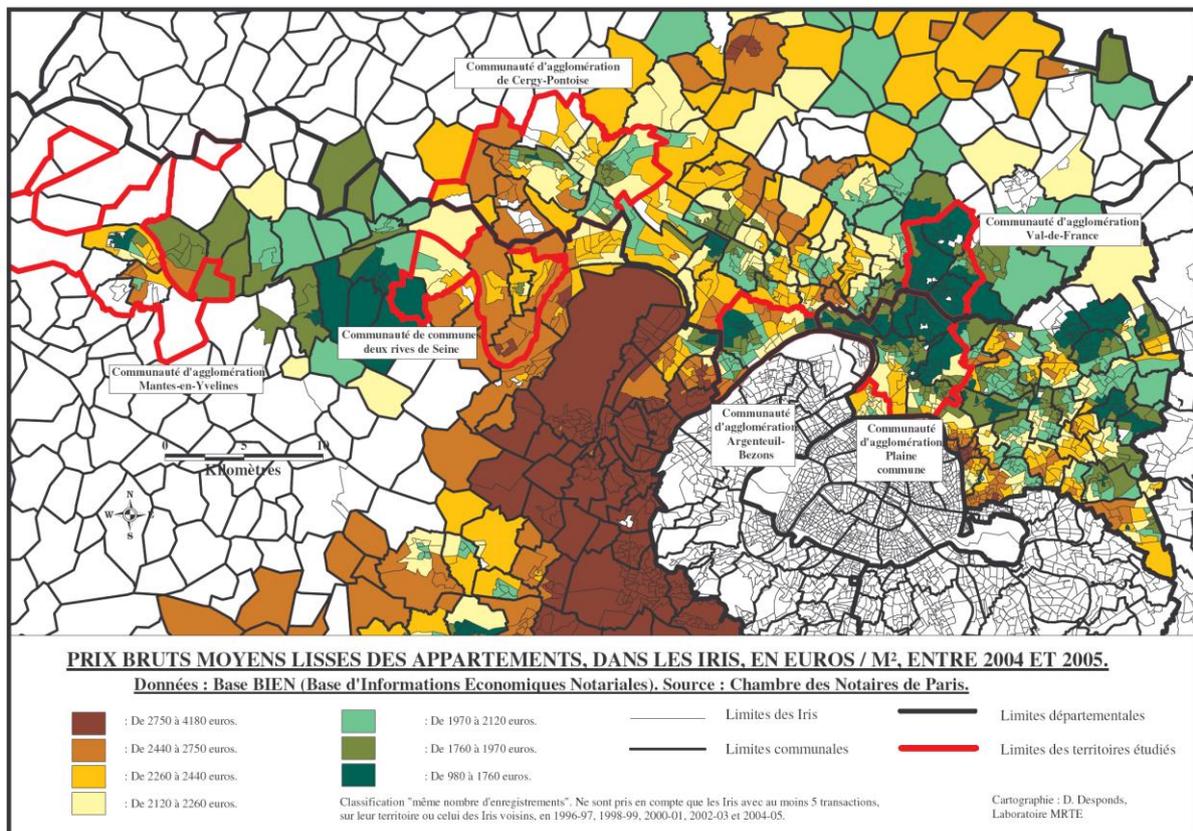
**Carte n°4-12**

*Les prix à l'échelle des IRIS : une géographie lacunaire, l'intérêt du lissage.*

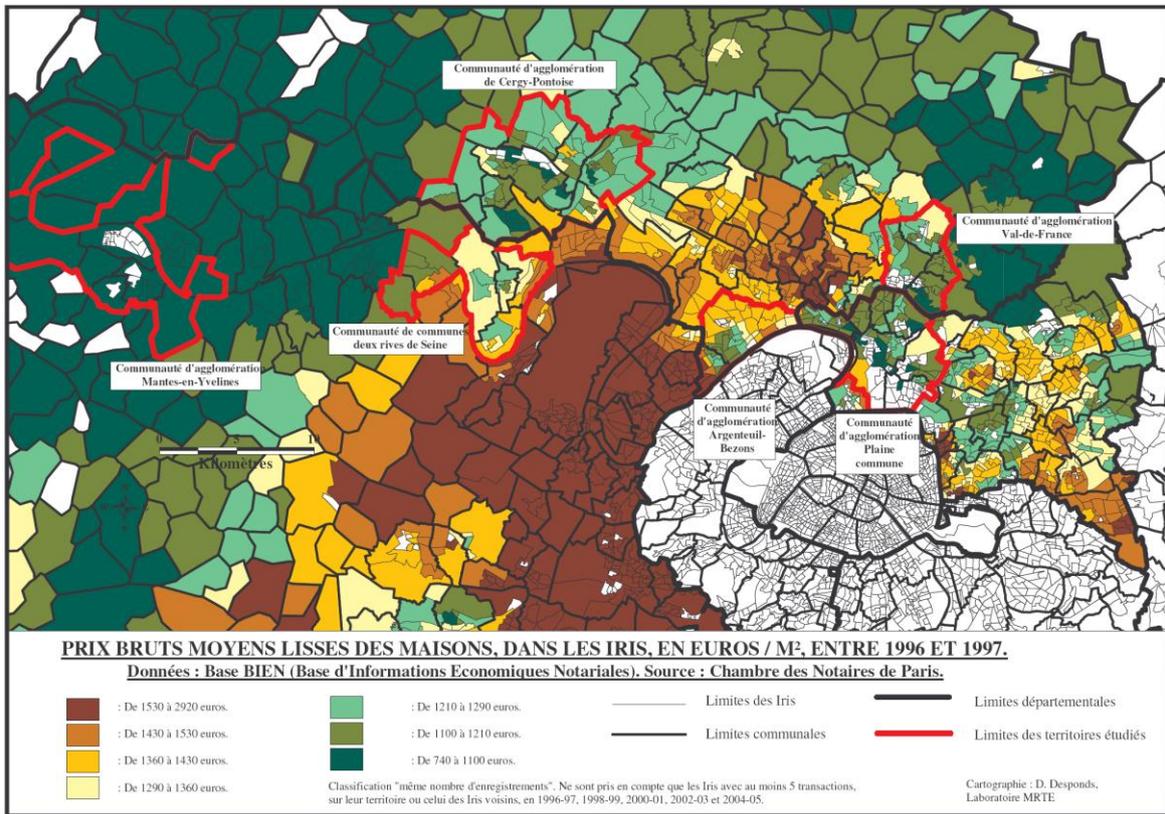
Les cartes non lissées ne permettent pas de formuler des analyses pertinentes, du fait de l'abondance des IRIS non renseignés. La méthode du lissage permet de pallier le caractère lacunaire de l'information et de délimiter des secteurs possédant des caractéristiques homogènes en matière de prix. Cette technique est pertinente pour les terrains franciliens (**Cartes n° 4-13, 4-14, 4-15, 4-16**), elle l'est encore plus dans le cas de l'aire urbaine caennaise, compte tenu de la faiblesse du nombre des transactions annuelles (**Cartes n° 4-17, 4-18, 4-19, 4-20, 4-21, 4-22**).



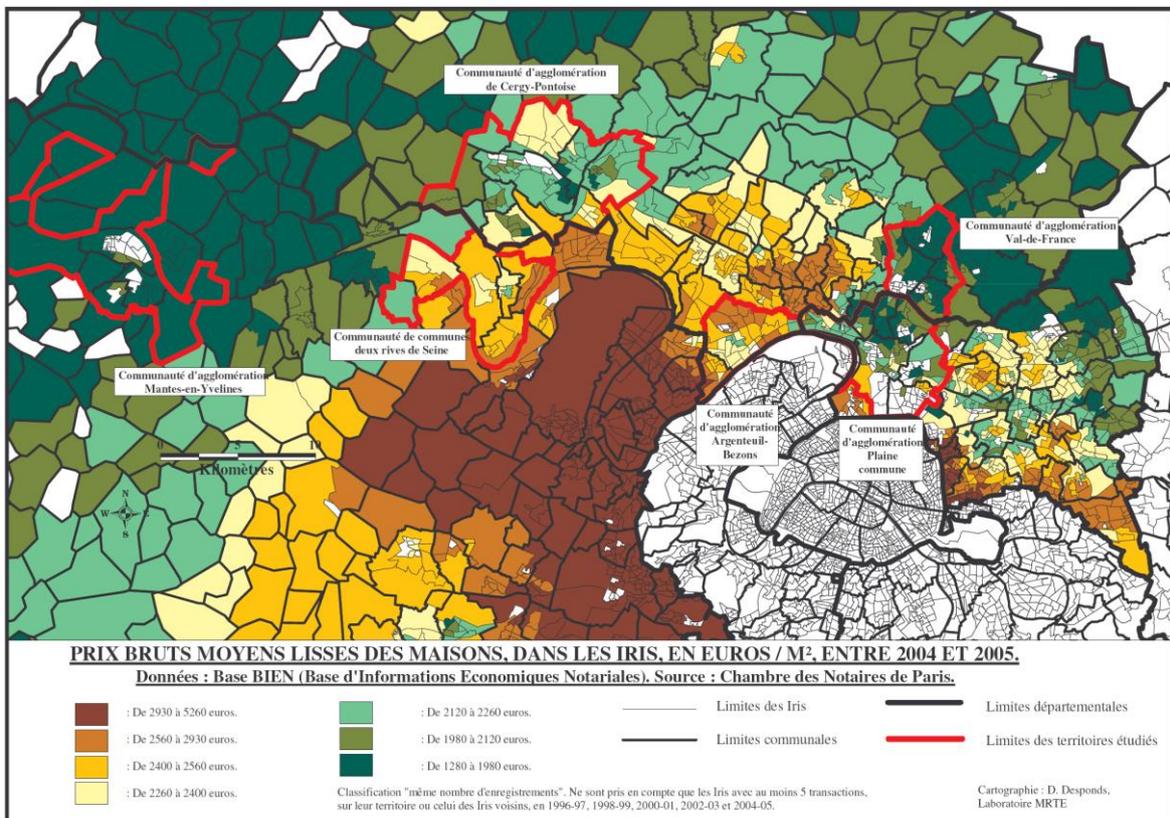
**Carte n°4-13**



**Carte n°4-14**



**Carte n°4-15**



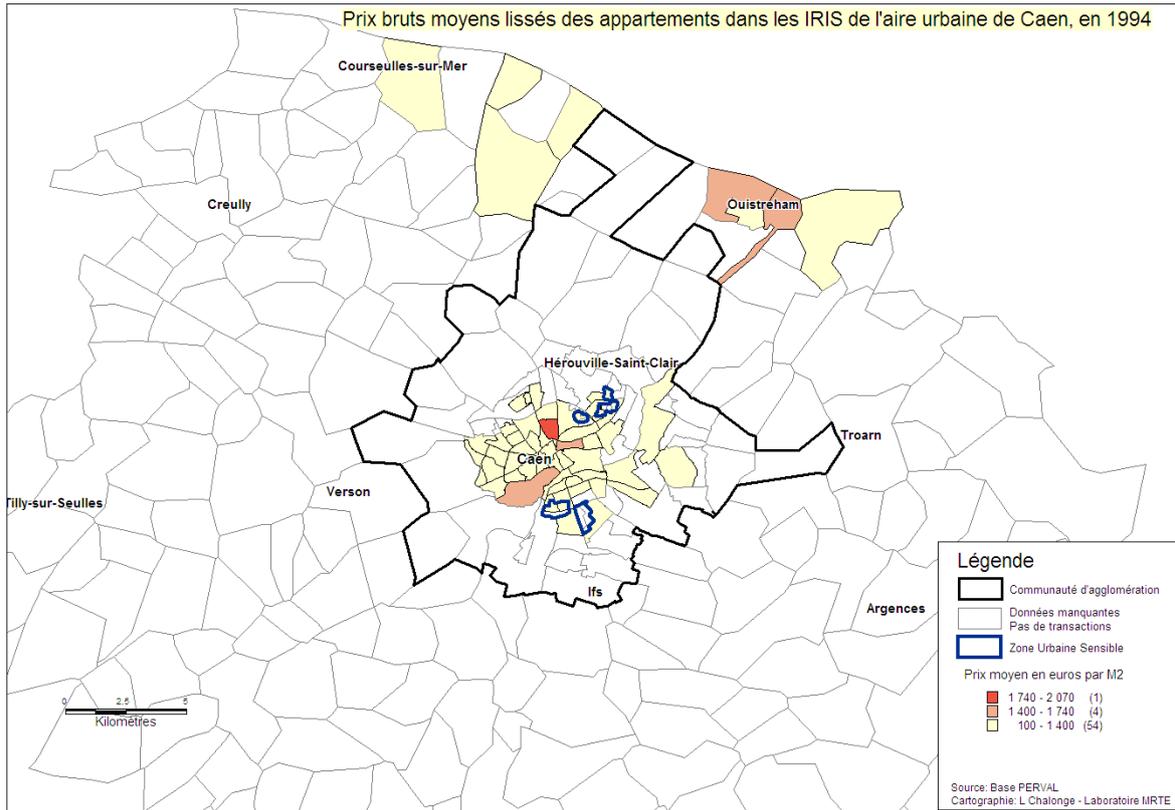
**Carte n°4-16**

Sans surprise, les « bastions » où se concentrent les prix élevés, pour les appartements comme pour les maisons, se localisent aux mêmes endroits que sur les cartes précédentes : à l'intérieur d'une large écharpe située à l'ouest de l'agglomération parisienne entre Forêt de Saint-Germain et vallée de l'Orge. Passant par Maisons-Laffitte, Versailles, la vallée de Chevreuse, cette écharpe concerne la quasi-totalité du département des Yvelines et déborde sur les départements limitrophes. Comme dans les cartes précédentes, on note une tendance à la dilatation des secteurs où les prix sont élevés : entre 1996-1997 et 2004-2005, les secteurs les plus chers s'élargissent vers l'ouest pour atteindre les communes d'Orgeval, Maule ou Thoiry. Sensible pour les appartements, cet élargissement est surtout net pour les transactions de maisons individuelles.

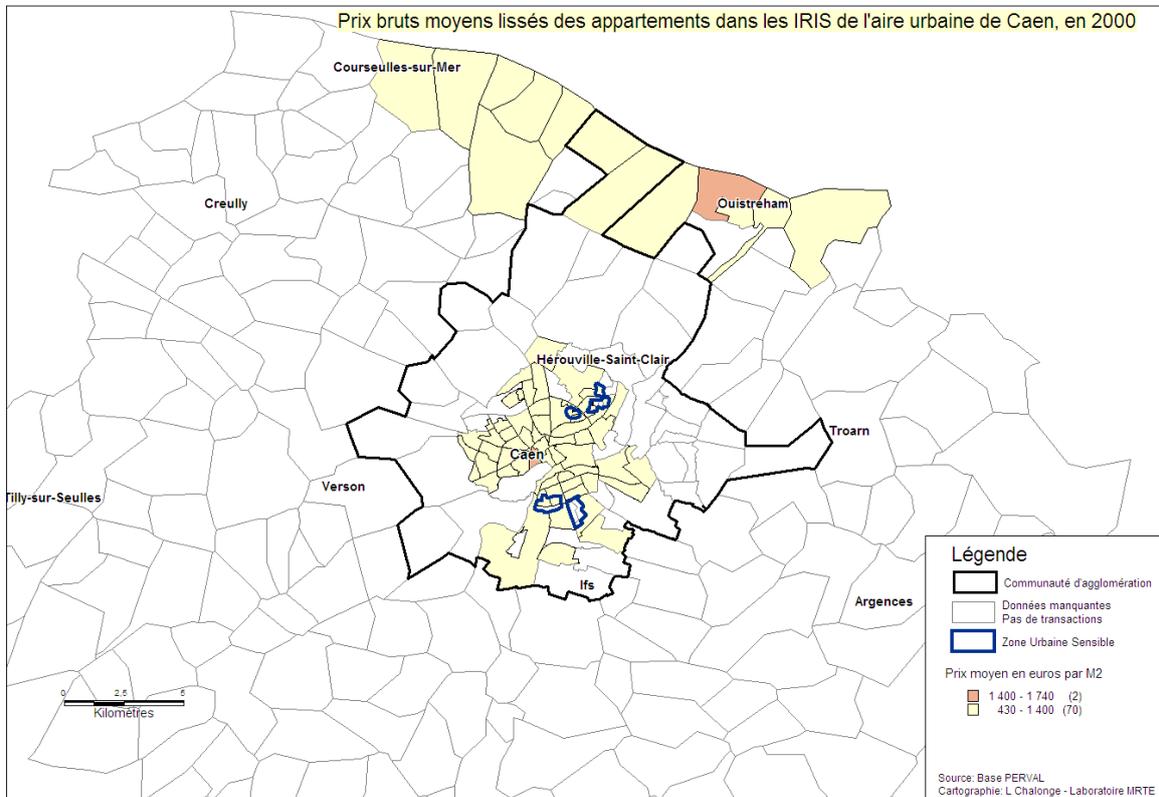
Si l'échelle des IRIS apporte peu d'informations supplémentaires pour les secteurs où les prix sont élevés, il n'en va pas de même pour ceux où les prix sont bas. En dépit du lissage, les IRIS de la Plaine-Saint-Denis, des communes de première couronne du nord-est parisien, des secteurs de Bondy ou d'Aulnay montrent une marquerie de situations qui témoigne d'une grande variabilité locale. Pour ce secteur nord-est, on constate une forte augmentation des prix pour les IRIS immédiatement limitrophes de Paris intra-muros : Saint-Denis, Bagnolet, Pantin, Montreuil voient les prix des transactions augmenter pour les appartements et encore plus pour les maisons entre 1996-1997 et 2004-2005. Cependant, dans le détail, la géographie de ces augmentations est particulièrement nuancée. Certains IRIS, qui proposent des prix identiques à ceux des secteurs les plus huppés de la vallée de Chevreuse voisinent avec d'autres, où les prix sont très bas. C'est le cas dans les secteurs de Nogent-sur-Marne, Le Perreux, Neuilly-Plaisance. Si l'on considère que le niveau des prix de l'immobilier traduit des différences sociales dans l'occupation des lieux, de telles observations ne sont pas anodines. Sans attendre des analyses plus poussées, on peut d'ores et déjà affirmer que les mécanismes qui poussent au rassemblement des catégories sociales supérieures semblent être différents de ceux qui agrègent les catégories inférieures. Symétriques dans leurs résultats, ces mécanismes complémentaires ne le sont peut-être donc pas dans leurs processus.

Dans l'aire urbaine caennaise, la cartographie lissée à l'IRIS complète les analyses déjà ébauchées. Surtout, elle permet de construire une cartographie plus pertinente de l'évolution des prix de l'immobilier à l'échelle de l'aire urbaine. Compte tenu de l'émiettement communal de l'ouest français, il est en effet difficile d'envisager une comparaison entre la commune de Caen, qui dépasse les 100 000 habitants en 2005, et des communes périphériques de très petites tailles dont la population est rarement supérieure à quelques centaines de résidents. L'échelle des IRIS présente l'avantage de réduire les différences entre le centre et les périphéries de l'aire urbaine du point de vue de la maille spatiale comme du point de vue démographique puisque que, compte tenu de leur population faible, la plupart des communes de l'aire urbaine ne sont pas subdivisées en IRIS.

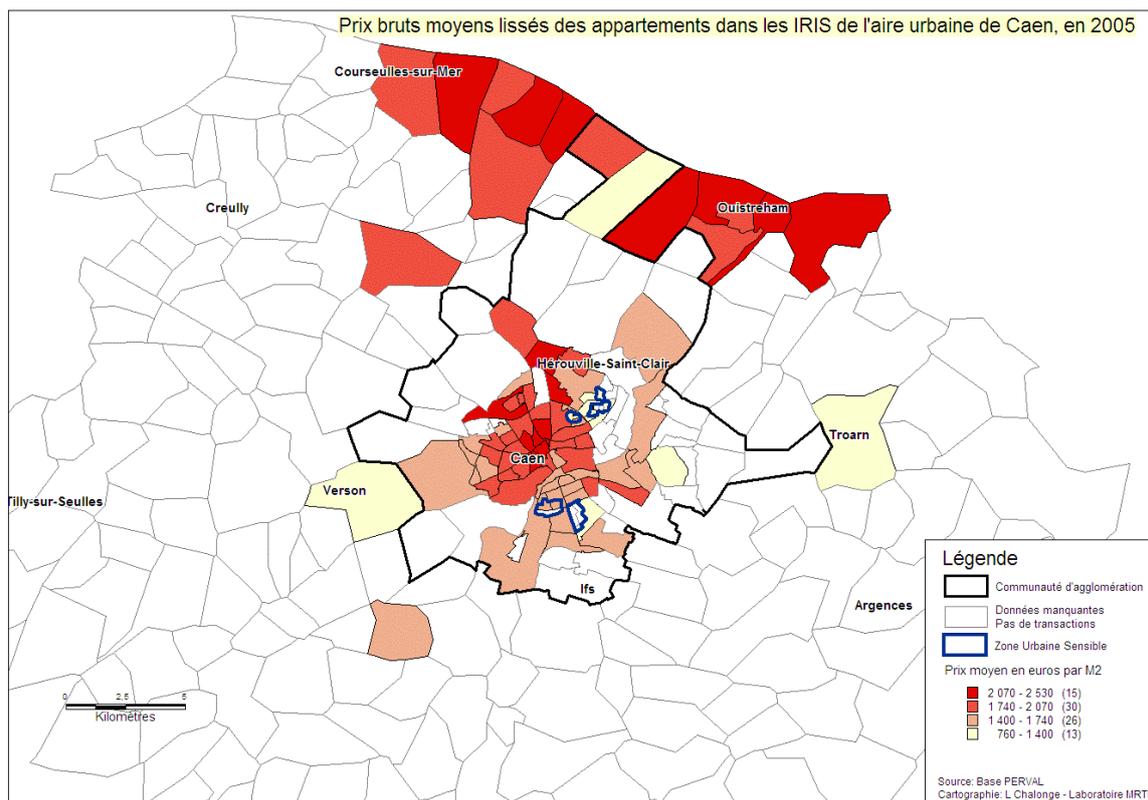
Les **Cartes n° 4-17, 4-18 et 4-19** concernent les transactions d'appartements effectuées en 1994, 2000 et 2005 dans l'aire urbaine caennaise. La technique du lissage souligne l'extension spatiale de ce marché au cours de la période. En 1994, les transactions concernent la commune de Caen ainsi que les communes de première couronne fortement peuplées et densément urbanisées : Mondeville, Hérouville-Saint-Clair, Colombelles. Les niveaux de prix sont plus élevés au centre de Caen et dans les espaces péricentraux du sud et de l'est ainsi que dans certaines communes littorales (Ouistreham).



**Carte n°4-17**



**Carte n°4-18**



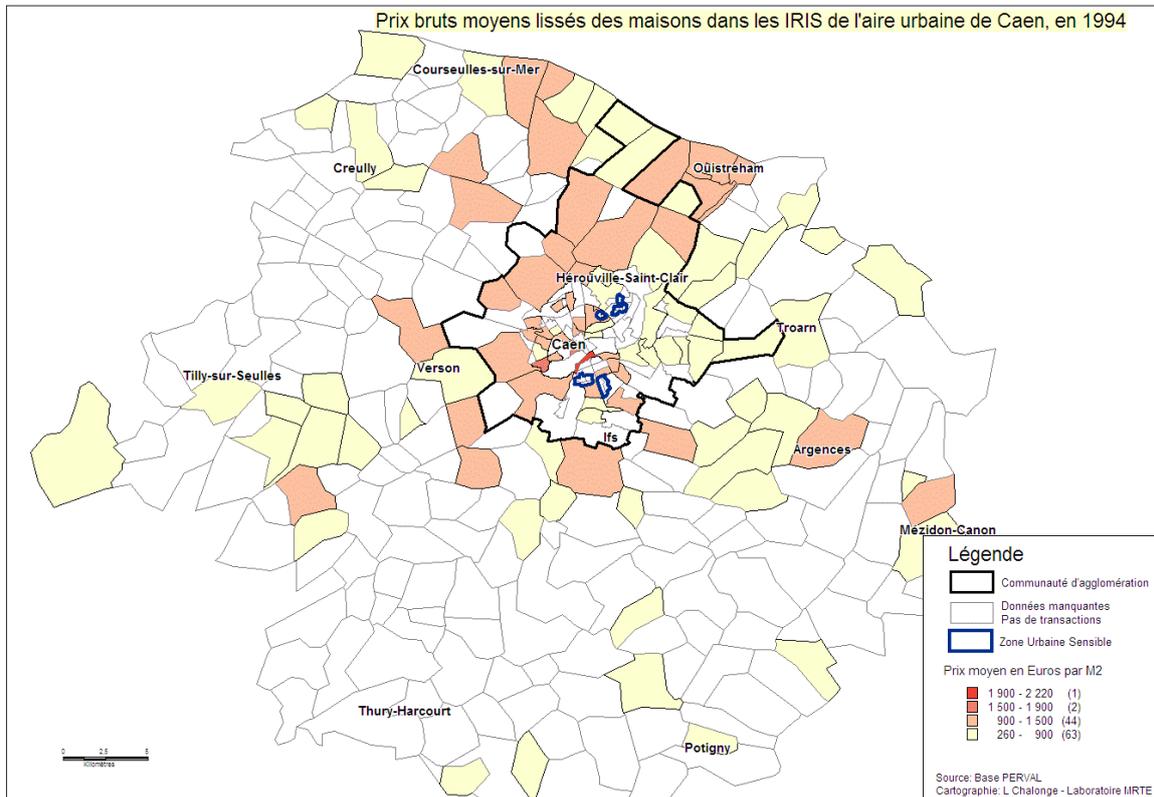
**Carte n°4-19**

En 2000, le constat est sensiblement identique : les prix augmentent faiblement mais le nombre restreint des transactions interdit de pousser plus loin l'analyse. En 2005, on constate en revanche une forte augmentation des prix, qui semble se généraliser à l'ensemble des IRIS où des transactions ont eu lieu. Deux secteurs sont particulièrement marqués par des prix élevés : Caen-ville et sa frange nord, le littoral de la Côte-de-Nacre (entre Courseulles et Ouistreham). Sur le littoral, augmentation du volume des transactions et augmentation des prix moyens révèle le processus de « banlieusardisation » à l'œuvre au cours de cette période. Avec la généralisation des mobilités et la diffusion de l'onde périurbanisation, le littoral caennais est devenu une frange de l'agglomération où emménagent de nombreux ménages de jeunes actifs travaillant à Caen. Ces ménages ne privilégient pas systématiquement le logement individuel, ce qui explique le développement du marché des appartements et l'augmentation corollaire des prix, ces derniers atteignant des valeurs similaires à celles relevées dans le centre-ville de Caen.

Inversement, les IRIS où les prix sont bas se localisent au sud et à l'est de l'agglomération caennaise, en 1994 comme en 2005. Ces secteurs concentrent les populations les plus modestes de l'agglomération et abritent les ZUS de Caen (Guérinière. Grâce-de-Dieu) et d'Hérouville-Saint-Clair.

Les **Cartes n°4-20, 4-21, 4-22** concernent les transactions portant sur les maisons individuelles. Comme dans le cas des données brutes, on constate que les secteurs les plus onéreux sont situés à quelque distance de l'agglomération dense, en troisième ou quatrième couronne par rapport à la commune de Caen. En 1994 (**Carte n° 4-20**), on note une nette dissymétrie entre les moitiés est et ouest de l'agglomération. À l'est, les prix sont couramment

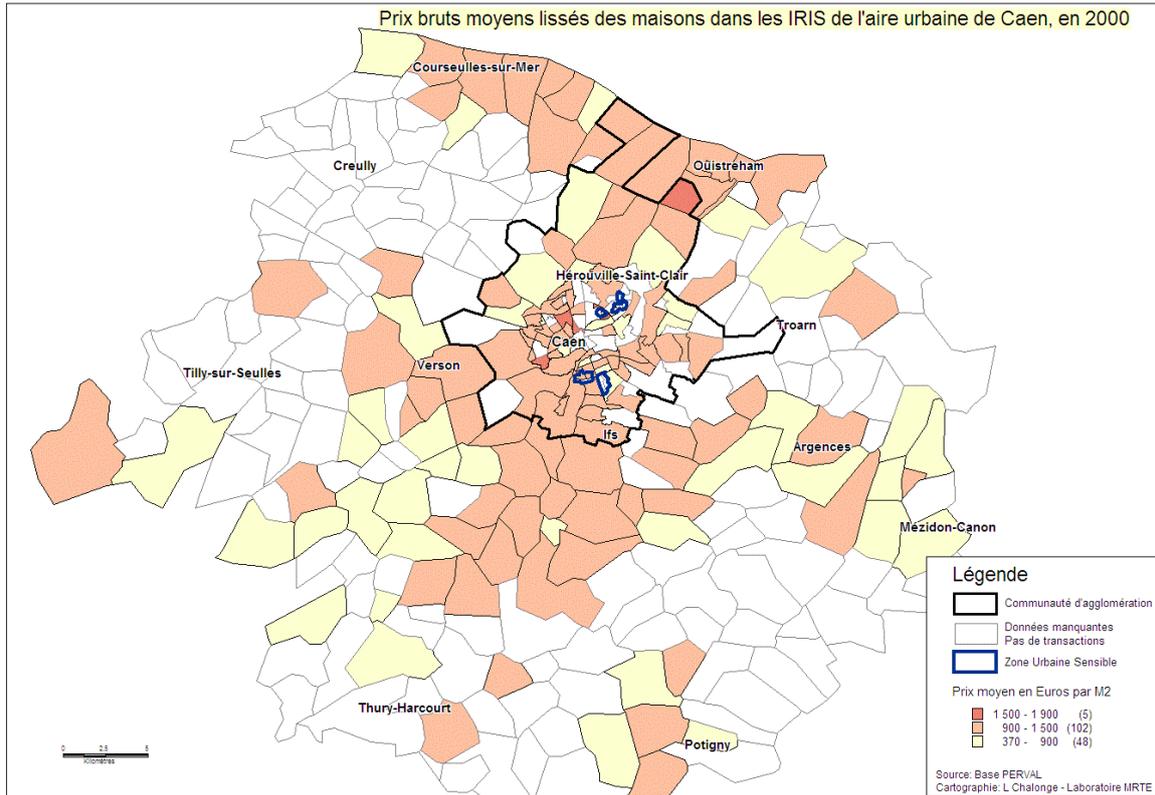
inférieurs à 1 000 Euros au mètre carré, y compris à proximité de la commune centre (Hérouville-Saint-Clair, Mondeville, Colombelles. Le secteur des prix bas se dilate vers l'est, notamment le long de la RN 13 conduisant à Lisieux (Troarn). L'ouest de l'agglomération, plus « huppé », s'oppose à cette partie orientale. Les maisons s'y négocient à des prix supérieurs (entre 50 et 100 %). L'espace des prix élevés se prolonge vers le littoral et concerne des communes réputées « bourgeoises » comme Mathieu ou Périers-sur-le-Dan.



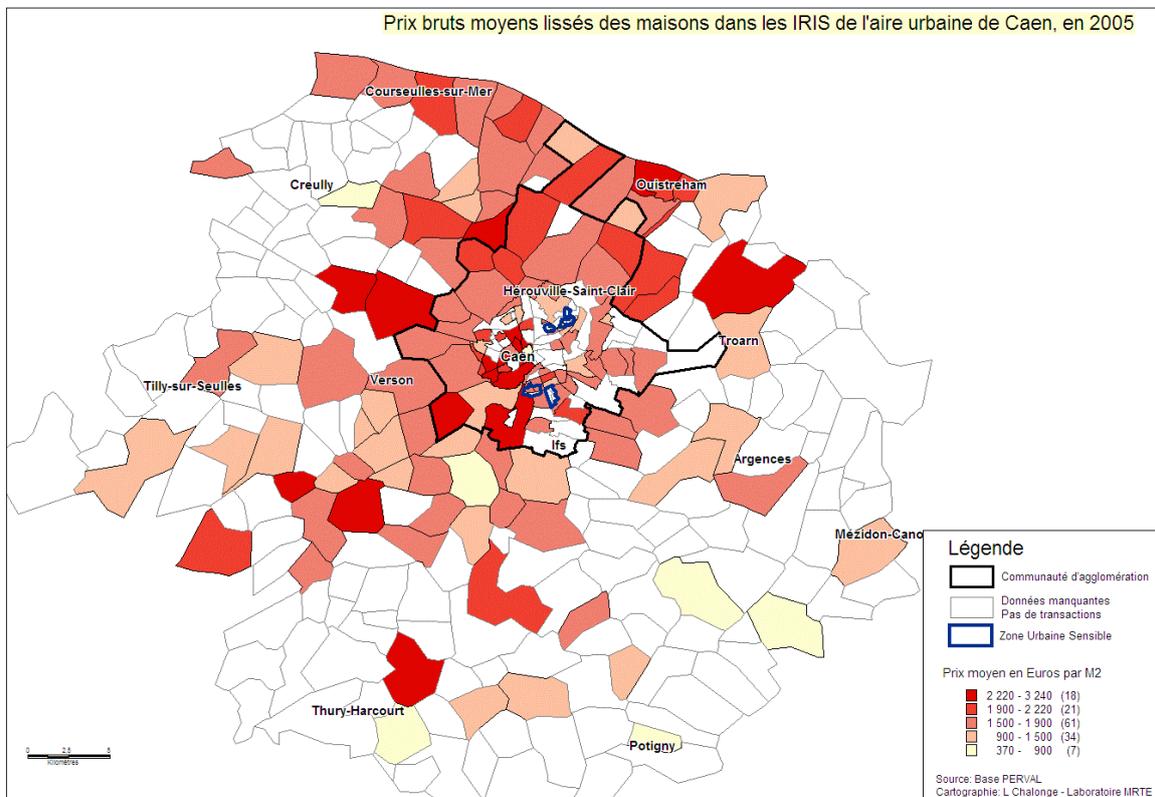
**Carte n°4-20**

En 2000 (**Carte n° 4-21**), on note un brusque effet de rattrapage. Les communes situées au sud de l'agglomération caennaise (en direction de Falaise) enregistrent des prix de transaction au mètre carré quasiment identique à celui de leurs homologues situées à l'ouest et au nord. Longtemps voué à l'agriculture intensive, cette partie de la « Plaine de Caen » s'ouvre progressivement à la périurbanisation au cours des années 1990. Quasiment absent des sources notariales durant cette période, un marché de la seconde acquisition s'y développe au tournant des années 2000, avec des niveaux de prix élevés.

En 2005 (**Carte n° 4-22**), les disparités nord-sud et est-ouest sont à nouveau notables, même si l'augmentation des prix est générale. Les prix les plus élevés sont pratiqués dans les IRIS caennais du sud et de l'ouest et dans des communes de troisième ou quatrième couronne situées à l'ouest, au nord-ouest, ou vers le littoral.



**Carte n°4-21**



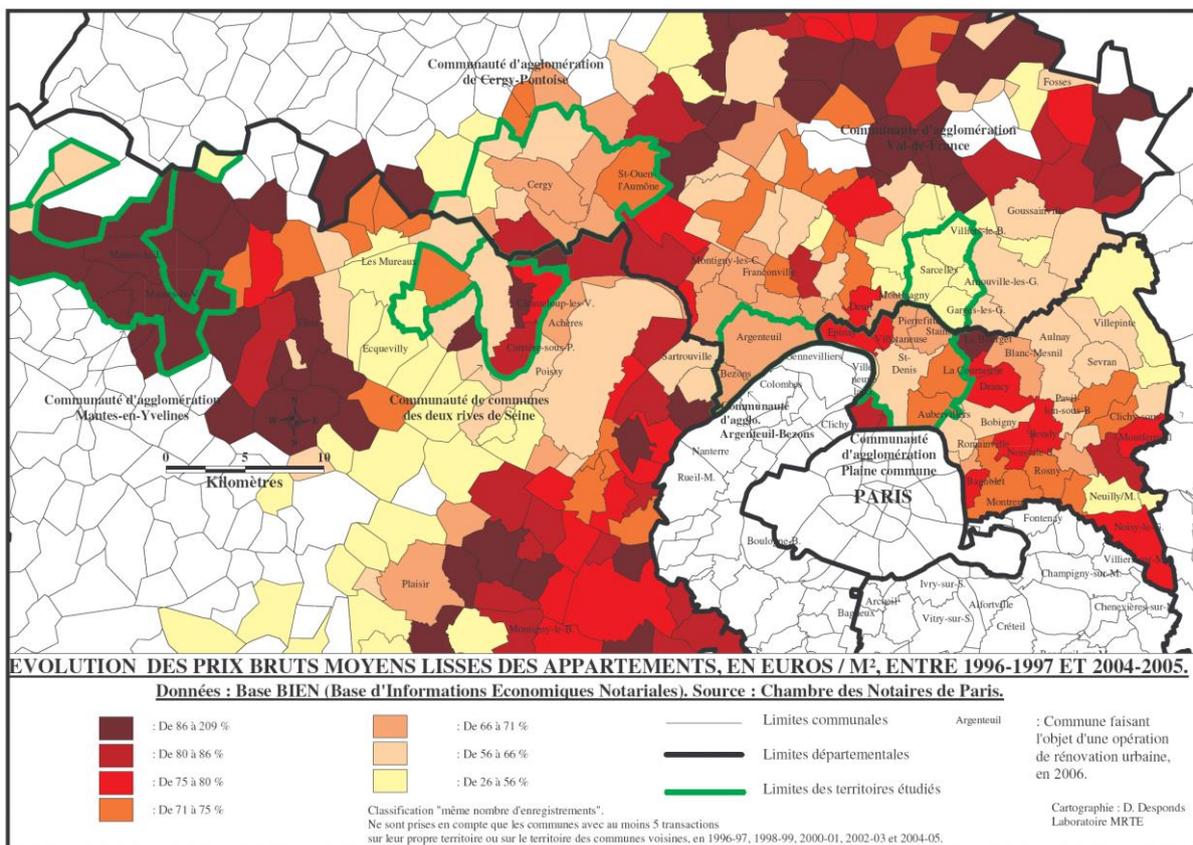
**Carte n°4-22**

### 4.3 Les évolutions des prix entre 1996 – 1997 et 2004 – 2005.

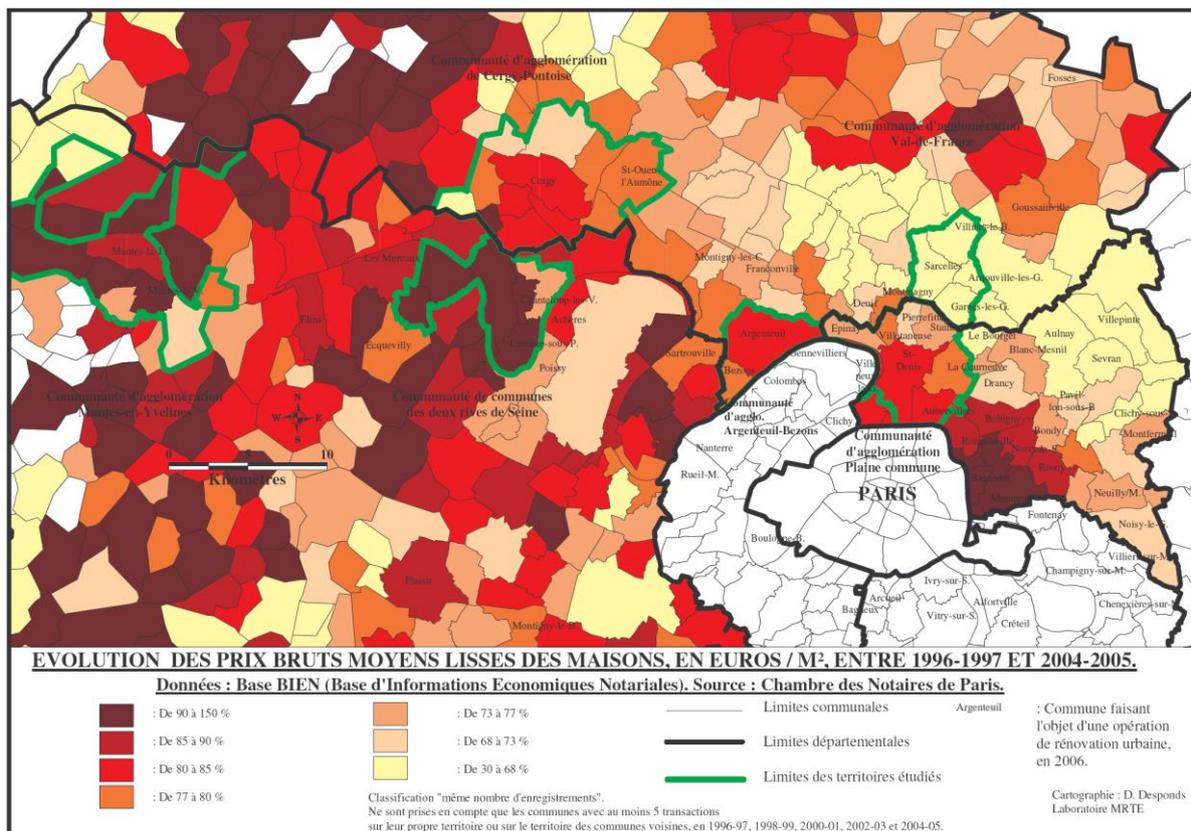
#### *Les évolutions des prix par communes.*

Lissées ou non, les cartes d'évolution des prix traduisent une augmentation généralisée. (Les cartes des évolutions brutes sont reportées en **Annexe n° 14** et **15**). Conformément aux résultats précédents, ces augmentations sont cependant très variables : entre 16 et 183 % pour les appartements entre 1996-1997 et 2004-2005 ; entre 24 et 145 % pour les maisons individuelles durant la même période. Comme pour les cartes précédentes, les lissages atténuent ces écarts de façon marginale sans bouleverser le portrait d'ensemble (**Cartes n° 4-23** et **4-24**).

Pour les mêmes raisons méthodologiques que celles précédemment évoquées, les cartes de prix à échelle communale ne sont pas reproduites dans le cas de l'aire urbaine de Caen, compte tenu du trop faible nombre des transactions.



**Carte n°4-23**



**Carte n°4-24**

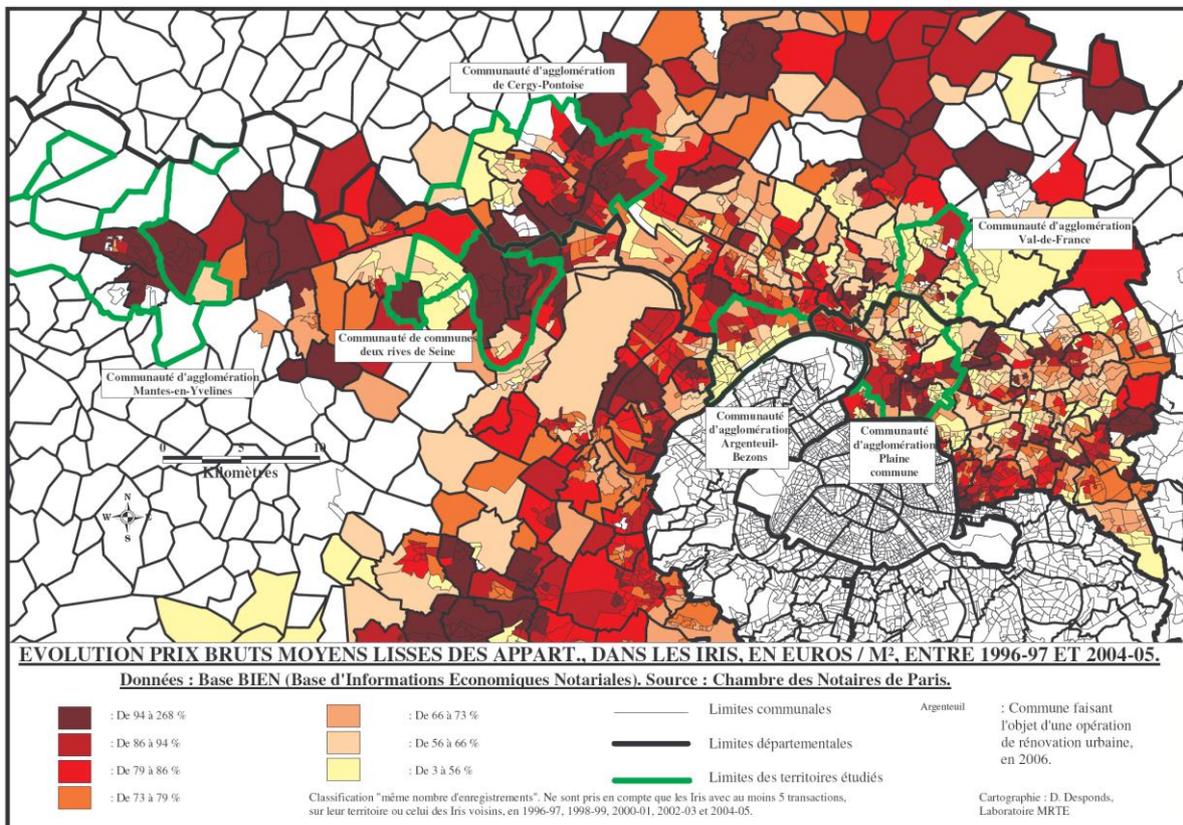
La géographie des augmentations de prix montre de situations elles aussi diverses. Les augmentations les plus fortes sont situées dans les communes où les prix sont les plus élevés mais cette corrélation n'a rien de systématique. Des communes où les prix 1996-1997 étaient bas peuvent connaître de fortes augmentations : Le Blanc-Mesnil et Montfermeil pour les appartements, Goussainville pour les maisons individuelles. La tendance n'est donc pas à un renforcement généralisé des écarts entre communes « huppées » et communes « populaires ». Si les premières conservent en général leurs positions, les secondes présentent des dynamiques plus variées en matière d'évolution du prix des transactions

Les évolutions lissées simplifient la lecture des tendances et font apparaître des ensembles plus compacts. Pour les appartements (**Carte n° 4-23**), apparaissent de vastes blocs qui découpent le nord-ouest de la région Île-de-France. Au nord (secteur des forêts de l'Isle-Adam et de Carnelle), les augmentations sont fortes. De même à l'ouest entre Mantes et Thoiry. Dans les deux cas, les prix demeurent raisonnables, notamment ceux de 1996-1997. Inversement, certains secteurs connaissent de très faibles augmentations dans les prix des appartements mis en ventes : dans et autour de la communauté d'agglomération Val-de-France d'une part ; entre la communauté d'agglomération des Deux-Rives-de-Seine et la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines d'autre part.

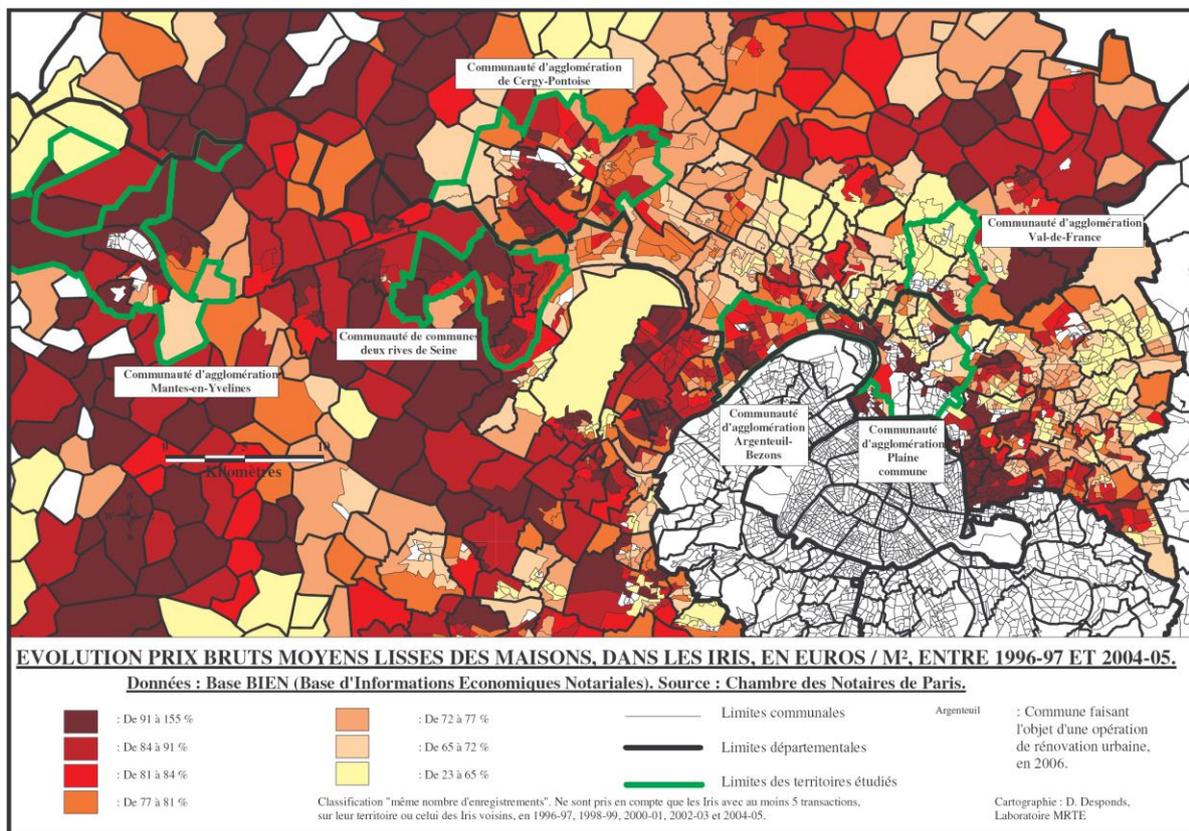
Pour les maisons, la situation semble plus simple (**Carte n° 4-24**) : l'augmentation est forte et générale sauf pour un secteur grossièrement orienté est-ouest situé entre Franconville et Clichy-Montfermeil.

*Les évolutions de prix par IRIS.*

À l'échelle des IRIS (cartes reportées en **Annexe n° 16** et **n° 17** pour les prix bruts), la situation n'est interprétable que sur les données lissées. Sans surprise, les cartes d'évolution (**Cartes n° 4-25** et **4-26**) confirment les constats établis précédemment. Si les secteurs à prix élevés apparaissent comme des blocs cohérents où l'augmentation est forte, les secteurs de prix plus bas présentent l'aspect d'une marqueterie. Dans ces derniers, il semble donc que l'appréciation de la valeur des biens ne se fait pas de façon homogène, ce qui laisse supposer qu'elle est davantage soumise à des variations micro-locales (qualité du voisinage ? de la desserte ? etc.). Néanmoins, et contrairement à toute attente le secteur de la forêt de Saint-Germain présente des augmentations plutôt faibles sur la période, pour les appartements et encore plus pour les maisons.

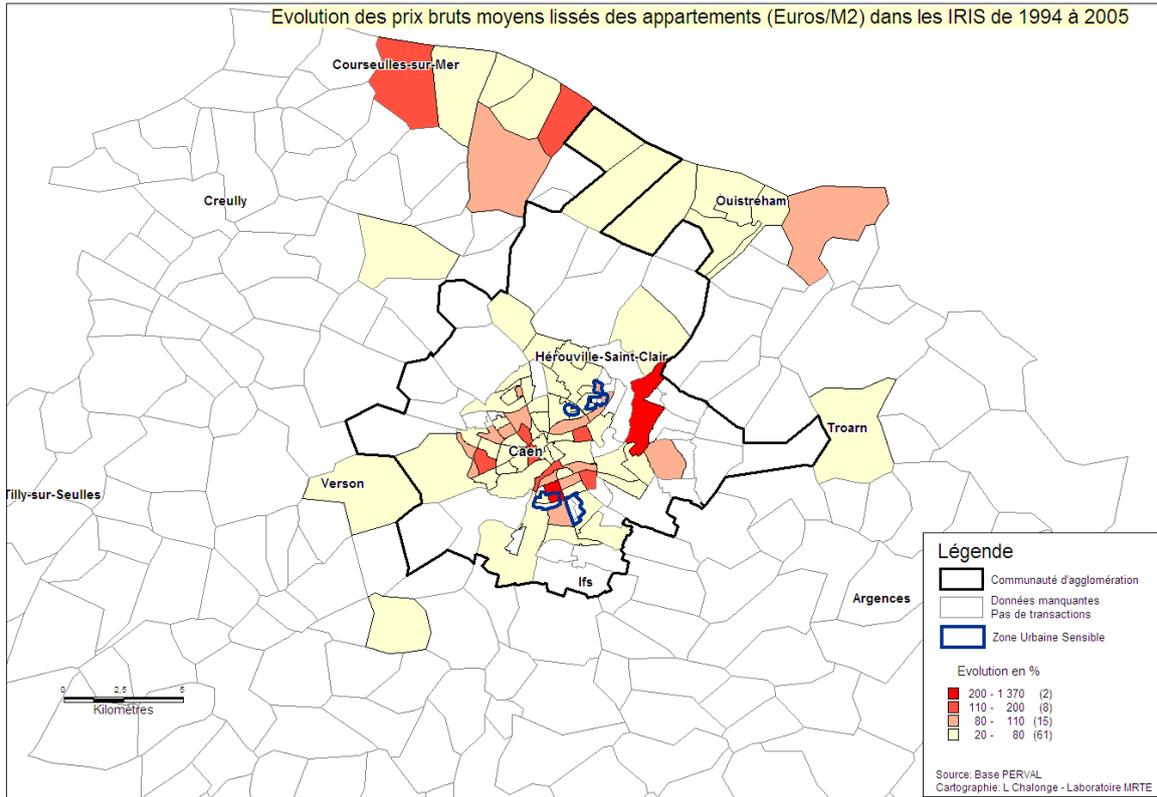


**Carte n°4-25**

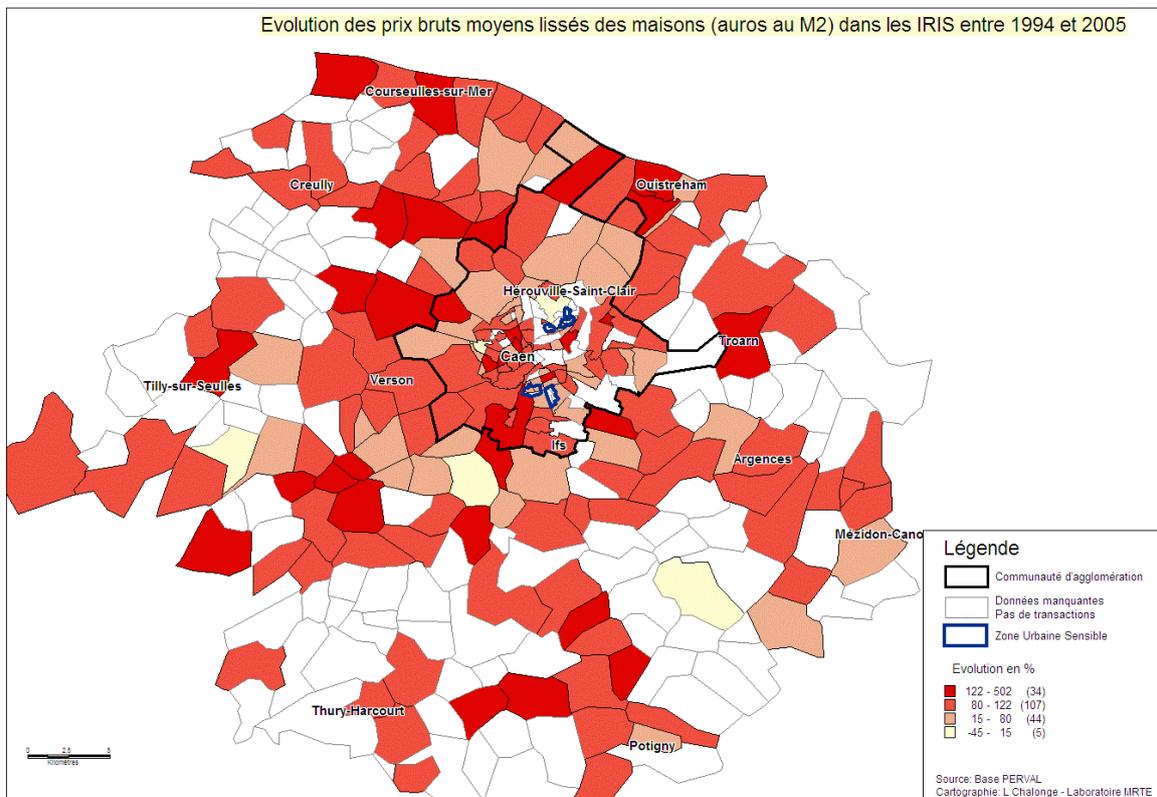


**Carte n°4-26**

La situation caennaise est moins immédiatement interprétable (**Cartes n° 4-27 et 4-28**). Si les augmentations sont également fortes, il est difficile d'en faire une analyse pertinentes, certaines observations ne portant que sur un volume négligeable de transactions, notamment pour les appartements. Les évolutions concernant les prix des maisons montrent une tendance similaire à celle relevée sur les terrains franciliens. Les secteurs où les prix sont les plus élevés sont ceux qui connaissent des augmentations soutenues des prix au mètre carré. Les communes situées entre 10 et 15 kilomètres du centre-ville semblent particulièrement dans ce cas, ainsi que les communes littorales.



**Carte n°4-27**



**Carte n°4-28**

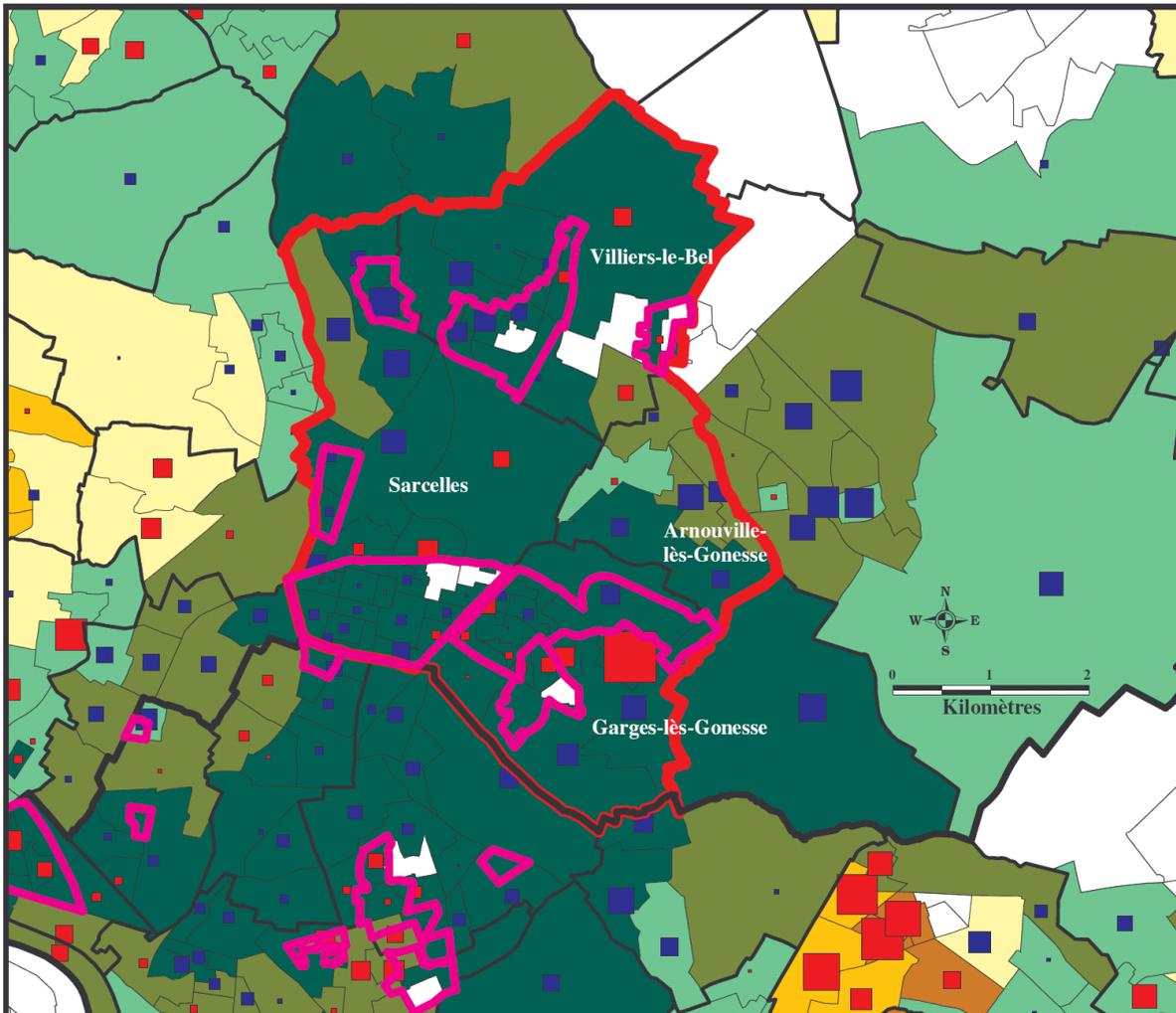
#### 4.4 Les prix des transactions à une échelle plus fine : dans et autour des ZUS.

*Deux Communautés d'Agglomération où les prix sont bas : Val-de-France et Mantes-en-Yvelines.*

Les deux communauté d'agglomération de Val-de-France et de Mantes-en-Yvelines (**Cartes n° 4-29, 4-30, 4-31 et 4-32**) présentent des prix de cession deux à trois fois inférieurs aux valeurs les plus élevées de la région Île-de-France. Dans la première, les appartements se négocient le plus souvent entre 1 000 et 1700 Euros par mètres carrés en 2005, les maisons entre 1 280 et 1 980 Euros. Pour la CAMY, les prix des appartements sont plus élevés, sans jamais dépasser les 3 000 Euros au mètre carré. En revanche, les prix des maisons sont très bas, souvent inférieurs aux 2 000 Euros du mètre carré.

Le retour sur les cartes d'échelles plus larges (**Cartes n° 4-2 et n° 4-4**) montre l'importance des effets de contexte. Ces deux communautés agglomérations s'insèrent en effet dans des ensembles plus vastes, où les prix sont bas également : marges ouest du département du Val d'Oise et contact avec l'Eure pour Mantes-en-Yvelines ; nord de la Seine-Saint-Denis pour Val-de-France. Il semble donc difficile d'imputer ces prix faibles à la seule concentration des ZUS puisque la géographie des faibles valeurs inclut un nombre élevé de communes, notamment rurales, qui n'abritent pas de gros quartiers de logements sociaux réputés « sensibles ». À ce stade de l'analyse, il faut donc admettre un premier résultat : les mécanismes de la formation des prix immobiliers ne semblent pas exclusivement déterminés par la présence des ZUS ni par les concentrations de populations réputées « nuisibles » à l'appréciation des biens.

Compte tenu de la variété des résultats, on peut aussi se demander si les politiques publiques de discrimination positive territorialisée ne jouent pas un rôle discriminant. Les politiques de la ville (générations successives de contrats de ville, CUCS) et de rénovation urbaine (GPV puis PNRU) n'ont-elles pas pour effet induit de valoriser les biens immobiliers privés ? Les résultats observés dans ces deux communautés d'agglomération étant, on va le voir, très différents de ceux relevés ailleurs, les effets valorisants de ces politiques ne sont-ils pas très différenciés dans l'espace ? Selon que les politiques locales seront plus ou moins audacieuses et lourdes financièrement, selon que les contextes de départ sont plus ou moins favorables, on peut poser l'hypothèse d'effets très différents sur la valorisation des biens immobiliers privés. Agissant à la manière d'une plaque sensible, les marchés enregistrent très rapidement ces différences, ce qui tend à accroître leurs effets par le mécanisme ordinaire des transactions : si les prix augmentent, des catégories sociales plus élevées commencent à investir les lieux, ce qui renforce en retour l'augmentation des prix et les effets de valorisation. Dans ce cas, la mixité sociale se développe mais il n'est pas sûr que la justice urbaine s'améliore. L'augmentation des prix peut en effet entraîner des difficultés de logements accrues pour les catégories les plus modestes, ce qui fragilise encore leurs positions sociales et économiques.

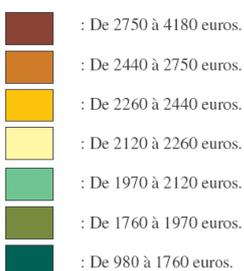


**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES APPARTEMENTS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE EN EUROS / M<sup>2</sup>,  
EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

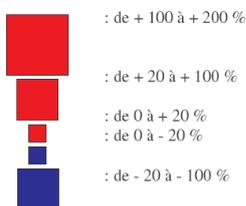
**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :



Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :



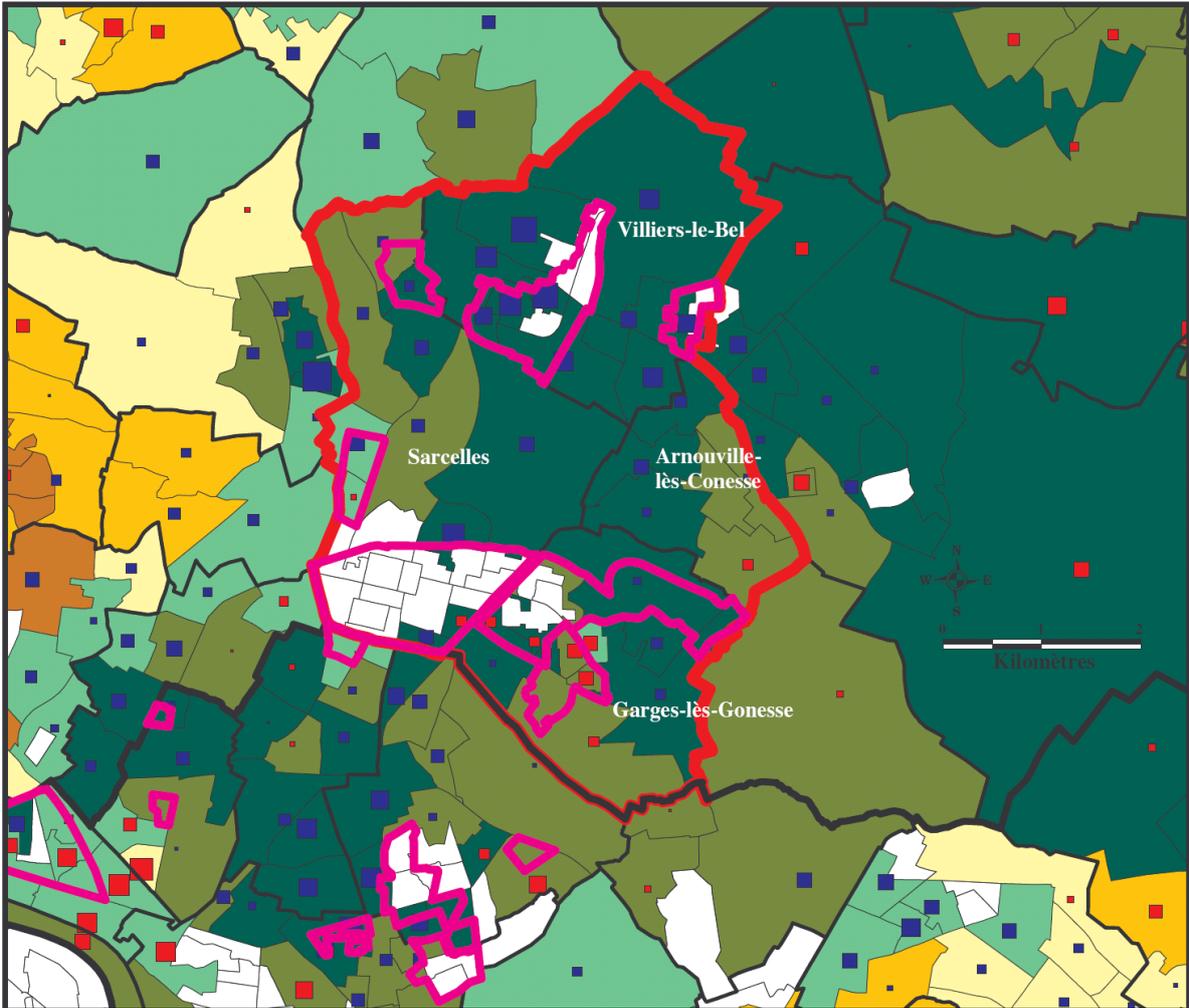
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des appartements en 1996-97 : 1438,4 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des appartements en 2004-2005 : 2391,2 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des appartements entre 1996-97 et 2004-05 : +66,2 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

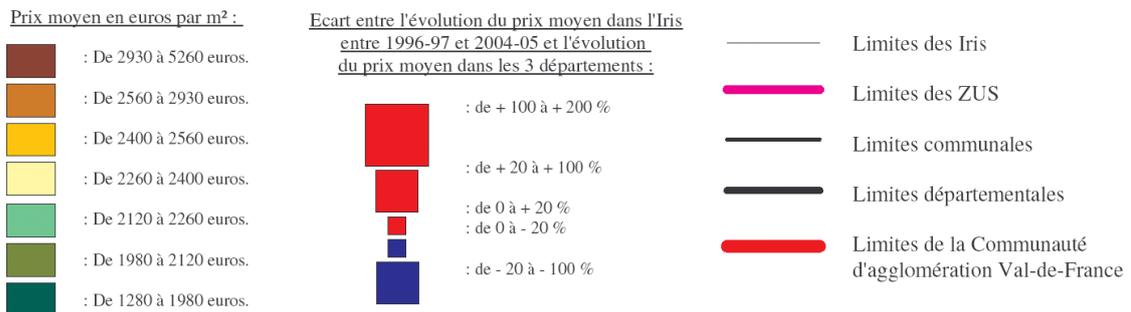
**Carte n°4-29**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES MAISONS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

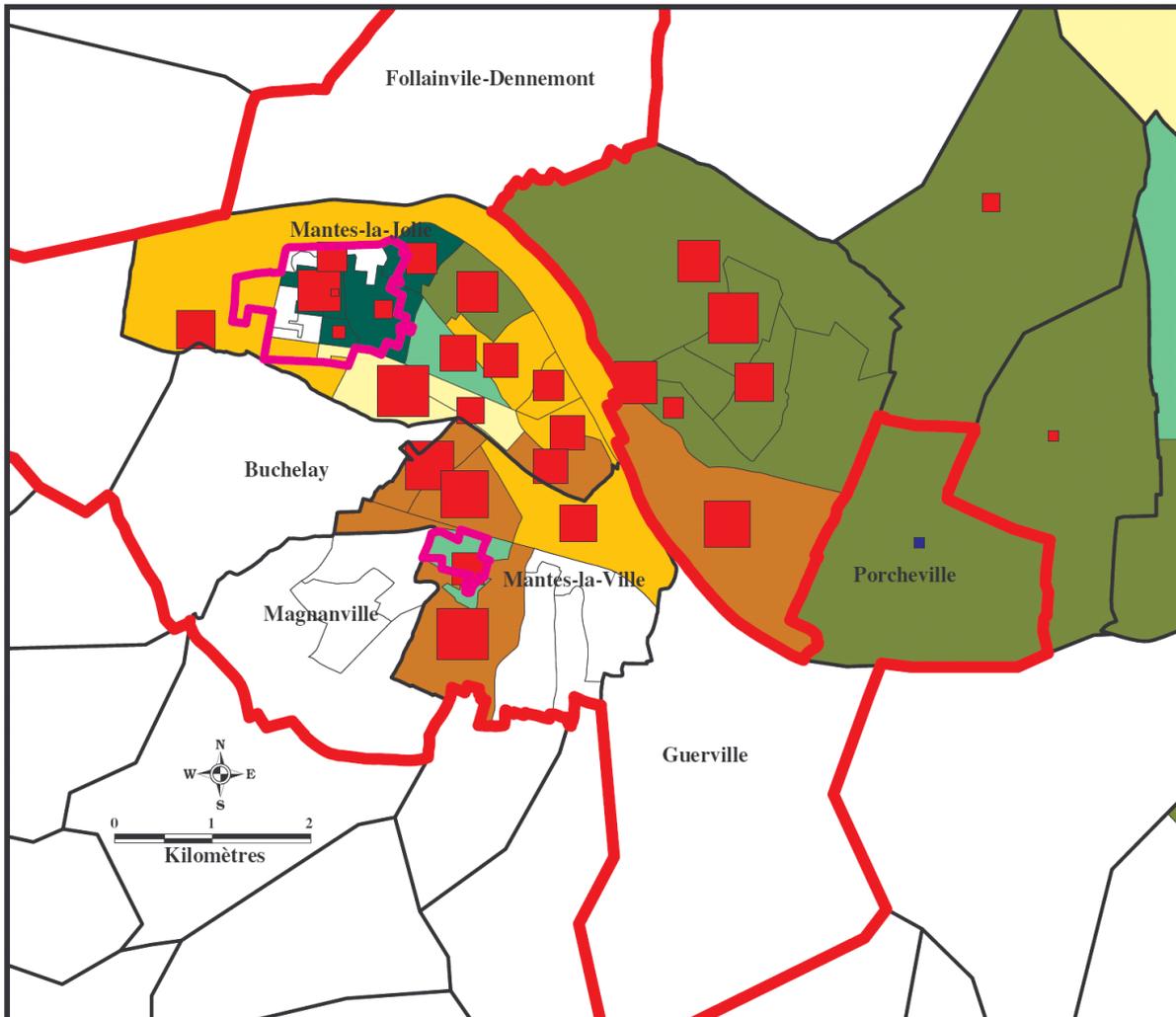


Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des maisons en 1996-97 : 1414 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des maisons en 2004-2005 : 2476,6 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des maisons entre 1996-97 et 2004-05 : +75,1 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

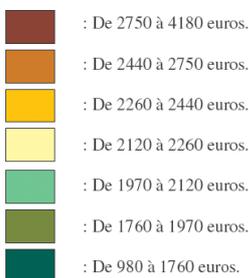


**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES APPARTEMENTS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MANTES-EN-YVELINES,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

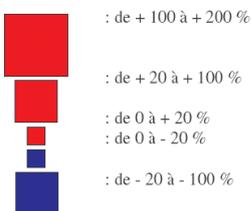
**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :



Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :



-  Limites des Iris
-  Limites des ZUS
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Limites de la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines

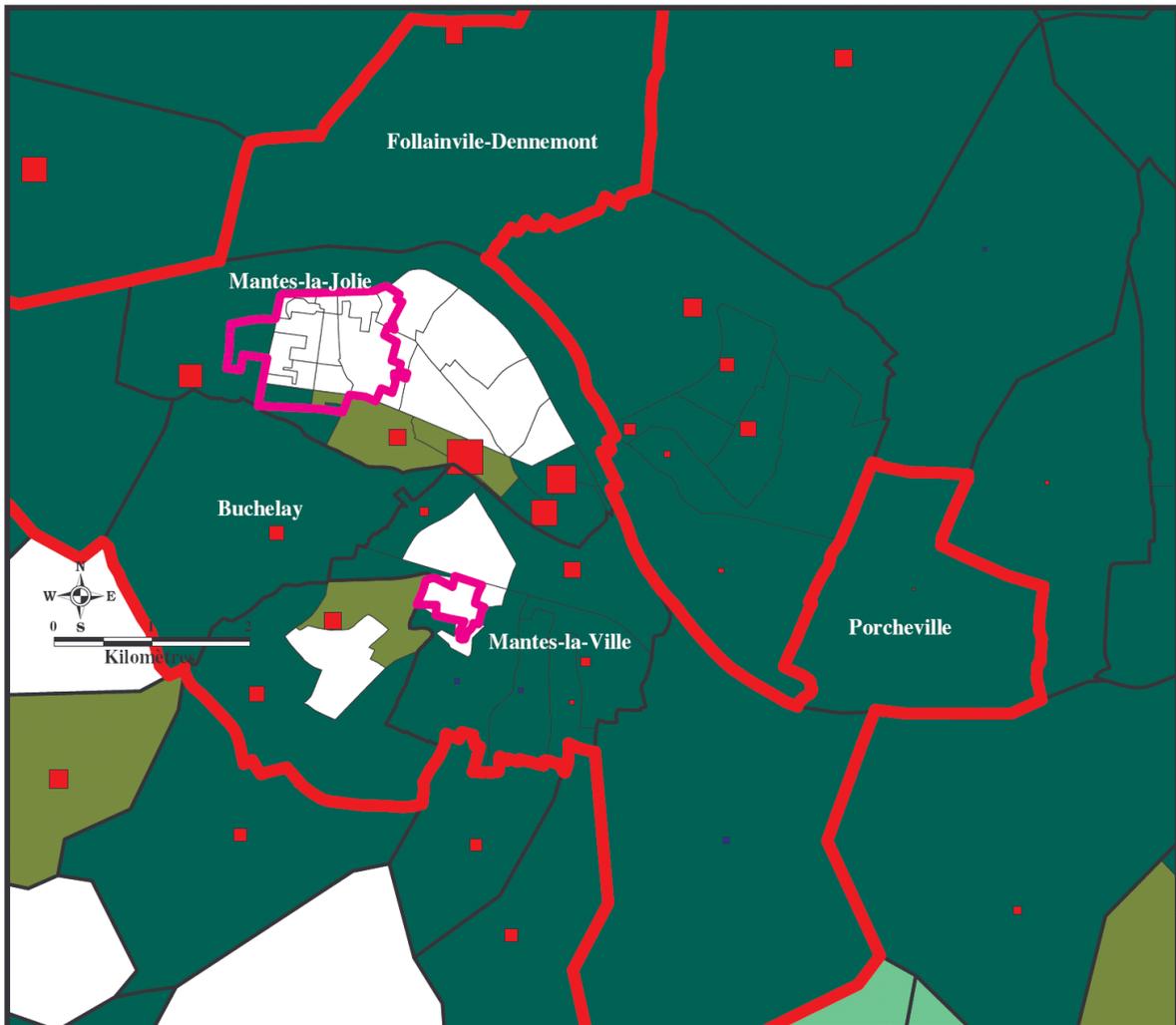
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des appartements en 1996-97 : 1438,4 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des appartements en 2004-2005 : 2391,2 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des appartements entre 1996-97 et 2004-05 : +66,2 %

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

**Carte n°4-31**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES MAISONS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MANTES-EN-YVELINES,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

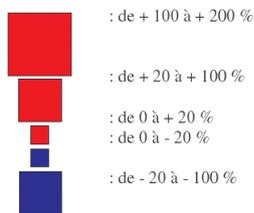
**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :



Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :



Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des maisons en 1996-97 : 1414 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des maisons en 2004-2005 : 2476,6 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des maisons entre 1996-97 et 2004-05 : +75,1 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

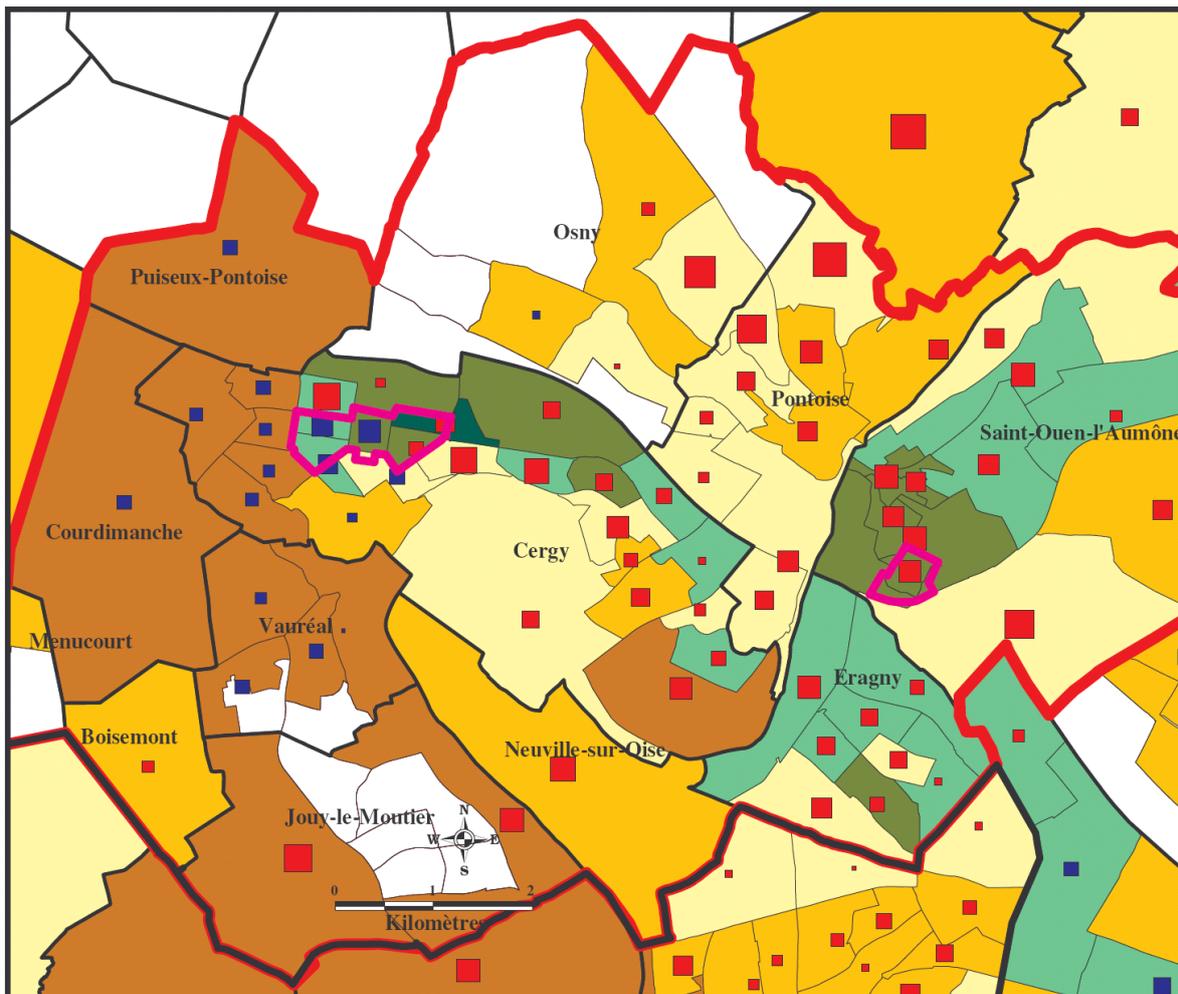
**Carte n°4-32**

Injustes socialement, les politiques de discrimination positive territorialisées peuvent également être injustes spatialement. Selon le degré d'engagement des collectivités territoriales, les effets induits de valorisation et de filtre seront très différents d'un lieu à l'autre. Selon qu'elles résident dans telle intercommunalité plutôt que dans telle autre, les populations les plus modestes verront donc leur position relative dans l'espace social évoluer de façon également très différente, sans qu'elles puissent en quoi que ce soit influencer sur la marche des événements. Considérées à priori comme marginales ou exclues par le discours de politiques publiques qui leur veulent pourtant « du bien », ces populations voient de fait leur dépendance augmenter par le biais des politiques urbaines de cohésion sociale et de rénovation urbaine. Paradoxalement, elles sont de moins en moins en mesure de contrôler leur avenir social au fur et à mesure qu'elles sont entraînées dans la dynamique de la discrimination positive.

Cependant, de telles hypothèses doivent être immédiatement nuancées dans la mesure où les effets de valorisation liés aux marchés immobiliers sont, à très grande échelle, extrêmement fragmentés. Dans les communautés d'agglomération de Val-de-France et de Mantes-en-Yvelines, on note des rythmes d'augmentation beaucoup moins élevés que dans le reste de la région Île-de-France, ces derniers étant souvent deux fois moins rapides. Cela semble donc indiquer que les politiques publiques y sont peu efficaces et que les contextes généraux sont très défavorables. Mais, même dans ces cas extrêmes, la corrélation « concentration des ZUS / prix faibles / faibles augmentations » n'est pas un phénomène établi. Val-de-France par exemple montre ponctuellement des augmentations fortes des valeurs immobilières, y compris dans certains IRIS proches des ZUS. C'est le cas à Sarcelles et plus encore à Garges-lès-Gonesse où l'on remarque quelques augmentations fortes entre 1996-1997 et 2004-2005 (**Carte n° 4-29**). À Mantes-en-Yvelines, le marché des appartements obéit à des logiques opposées à celui des maisons individuelles. Pour les maisons, les prix 2004-2005 sont bas et augmentent sur un rythme à peine supérieur à la moyenne. En revanche, les prix des appartements sont beaucoup plus élevés, y compris à proximité des ZUS tandis que leurs rythmes d'augmentation sont largement supérieurs à la moyenne régionale (**Carte n° 4-31**). Pourtant immergés dans le même contexte socio-spatial et confrontés à des politiques publiques identiques, les deux marchés obéissent donc à des logiques opposées, ce qui laisse supposer une autonomie relative de ces derniers vis-à-vis du contexte d'agglomération proprement dit.

*Les autres communautés d'agglomération franciliennes : des prix élevés, voire très élevés.*

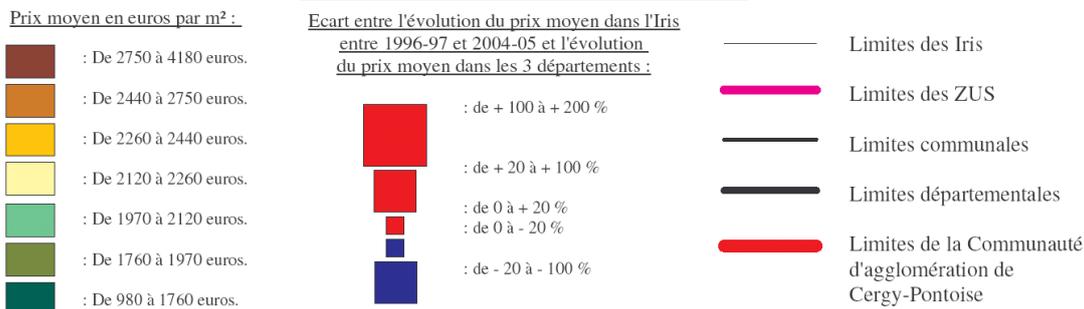
Sur les quatre autres terrains franciliens : communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, Deux-Rives-de-Seine, Argenteuil-Bezons, Plaine-Commune (**Cartes n° 4-33, 4-34, 4-35, 4-36, 4-37, 4-38, 4-39, 4-40**), les prix des transactions sont notablement plus élevés. Pour les appartements, ils s'établissent à des niveaux compris le plus souvent entre 2 000 et 2 750 Euros. Pour les maisons individuelles, les 3 000 Euros au mètres carrés sont fréquemment franchis, y compris à proximité des ZUS.



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES APPARTEMENTS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**



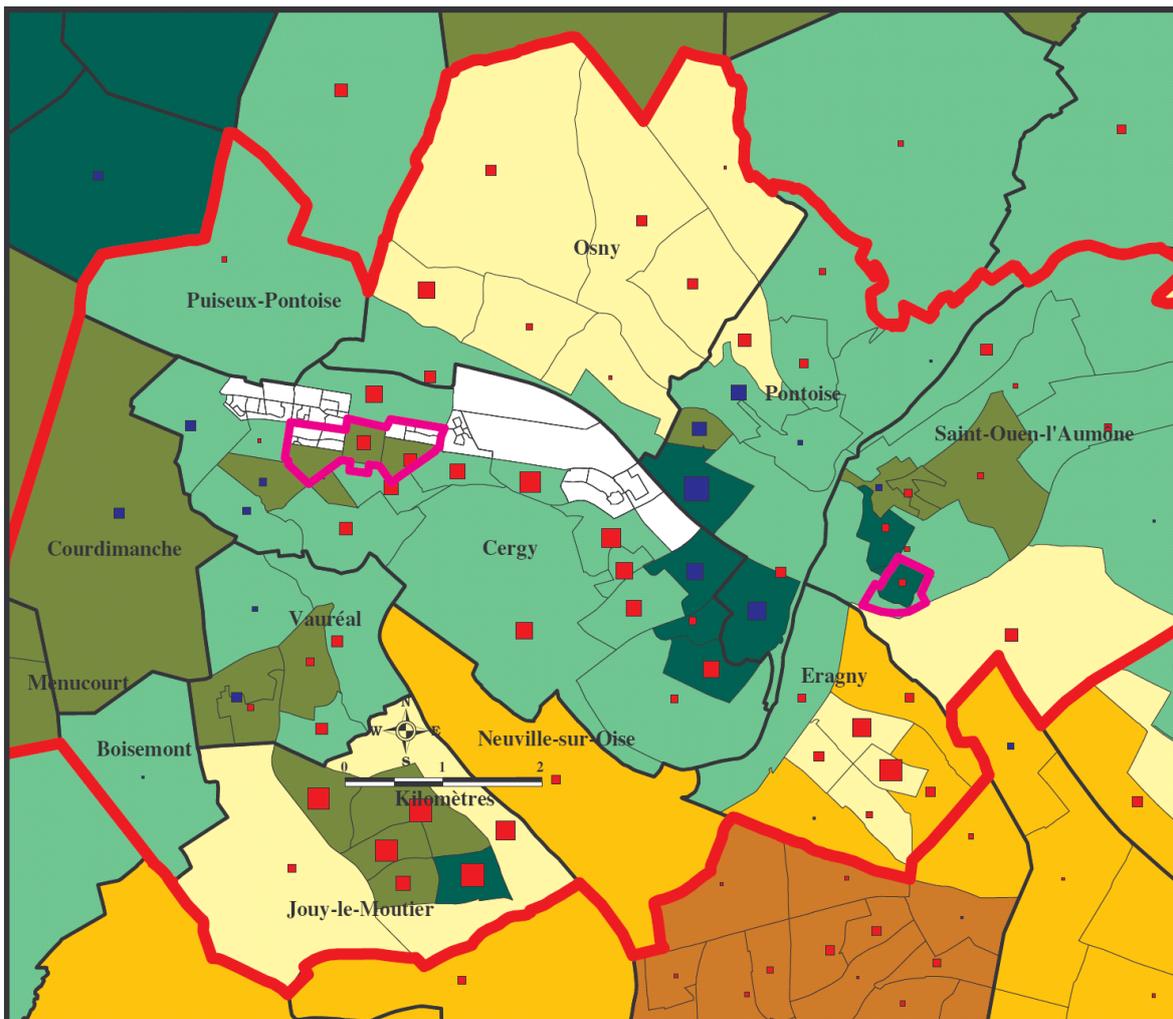
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des appartements en 1996-97 : 1438,4 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des appartements en 2004-2005 : 2391,2 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des appartements entre 1996-97 et 2004-05 : +66,2 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

**Carte n°4-33**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES MAISONS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

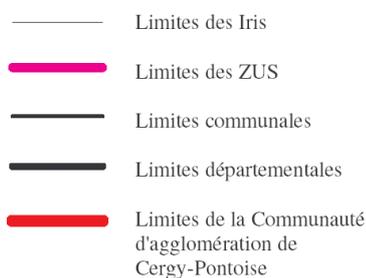
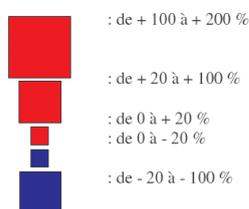
**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :



Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :



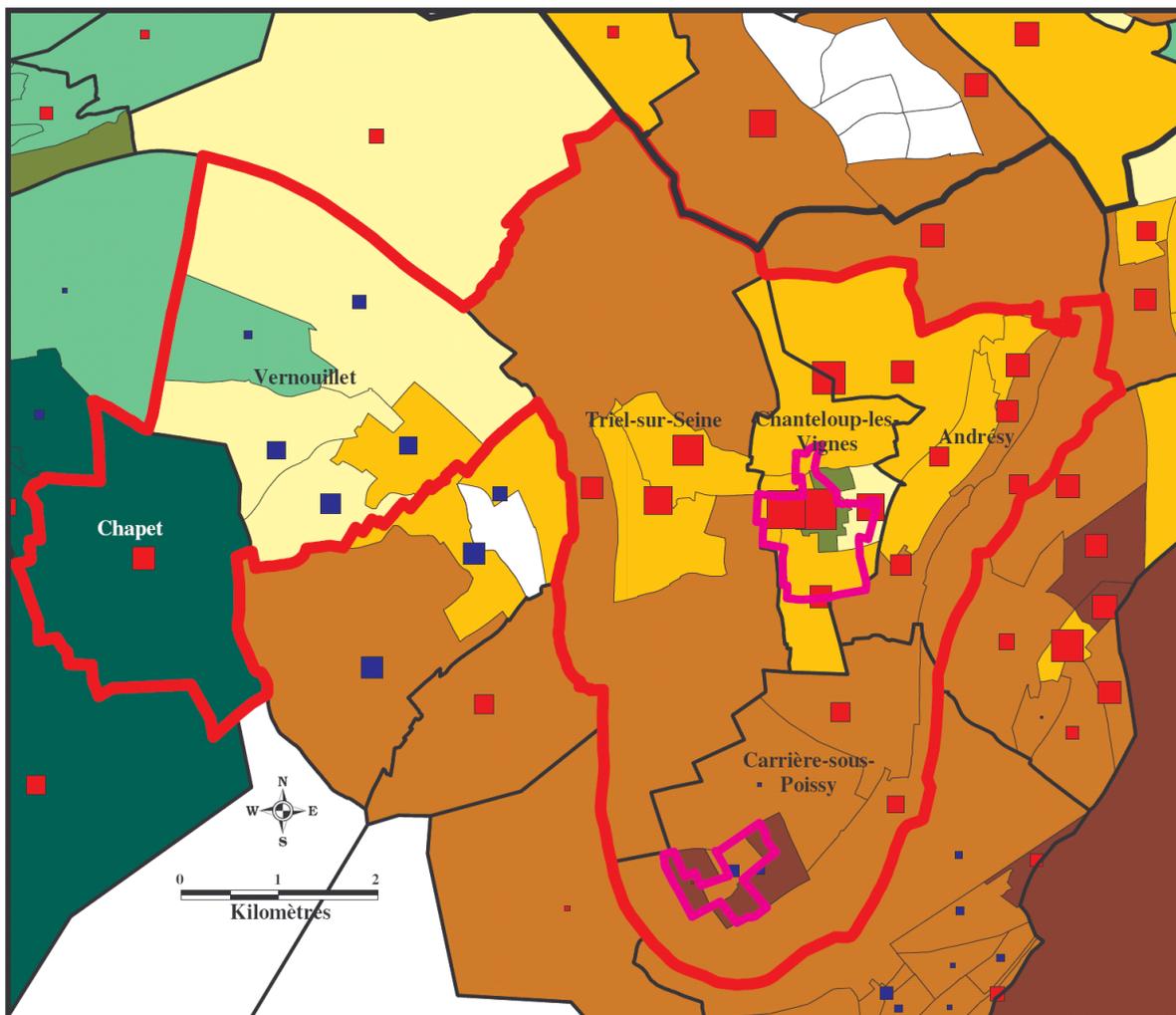
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des maisons en 1996-97 : 1414 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des maisons en 2004-2005 : 2476,6 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des maisons entre 1996-97 et 2004-05 : +75,1 %

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

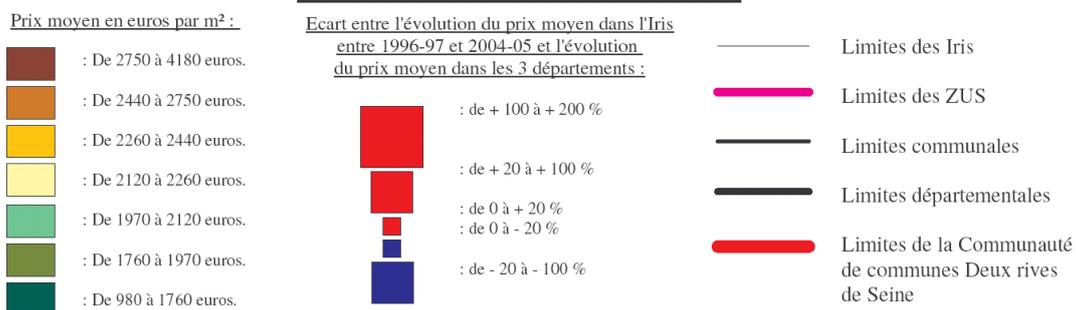
Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

**Carte n°4-34**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES APPARTEMENTS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).  
Source : Chambre des Notaires de Paris.**



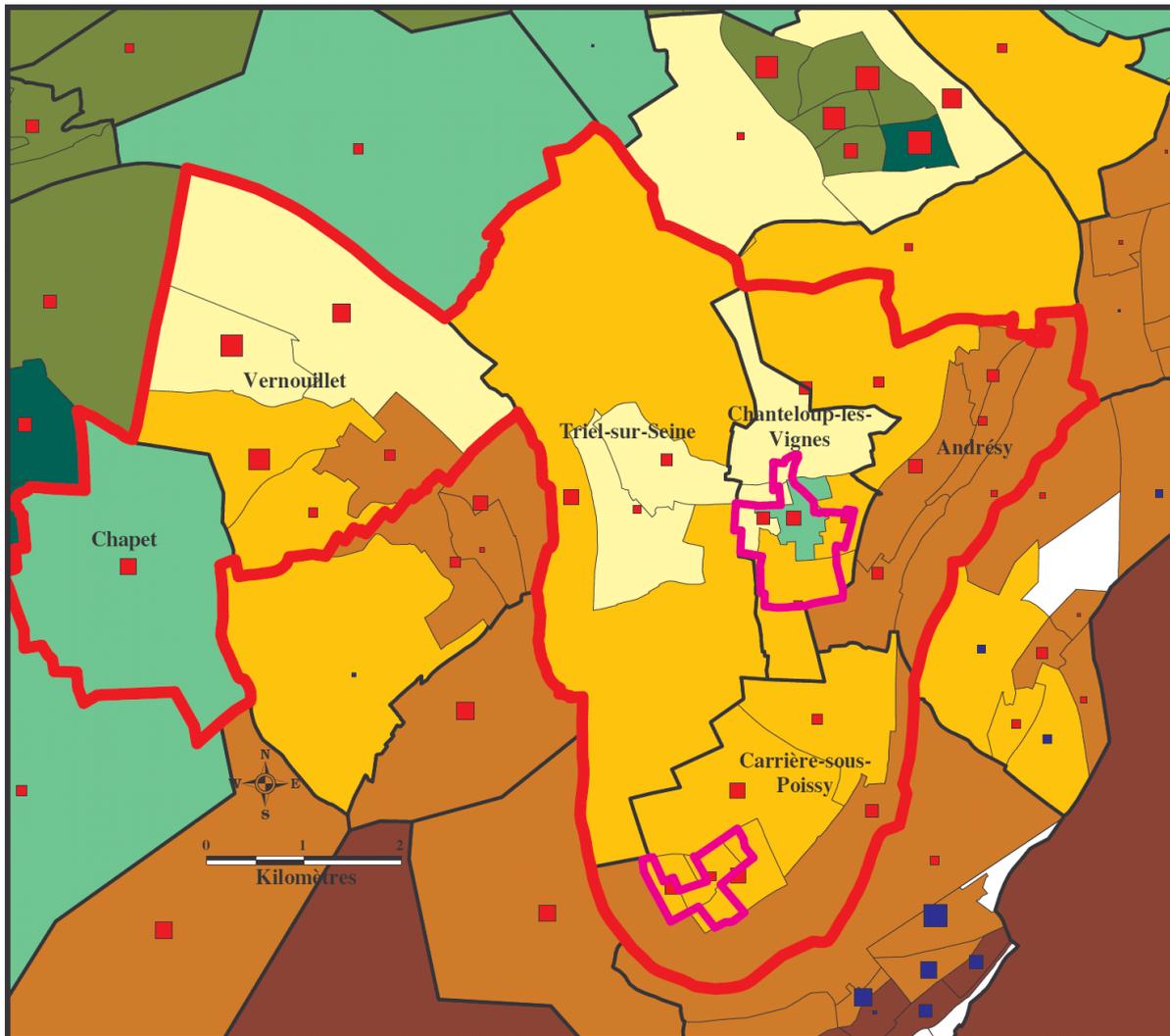
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des appartements en 1996-97 : 1438,4 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des appartements en 2004-2005 : 2391,2 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des appartements entre 1996-97 et 2004-05 : +66,2 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

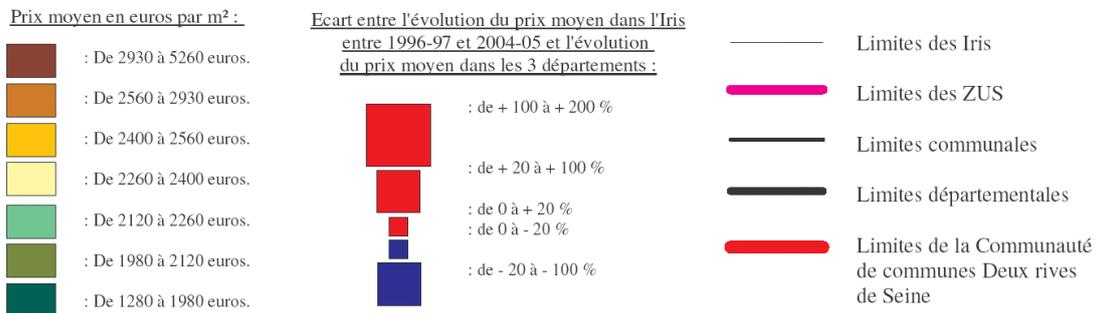
**Carte n°4-35**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES MAISONS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**



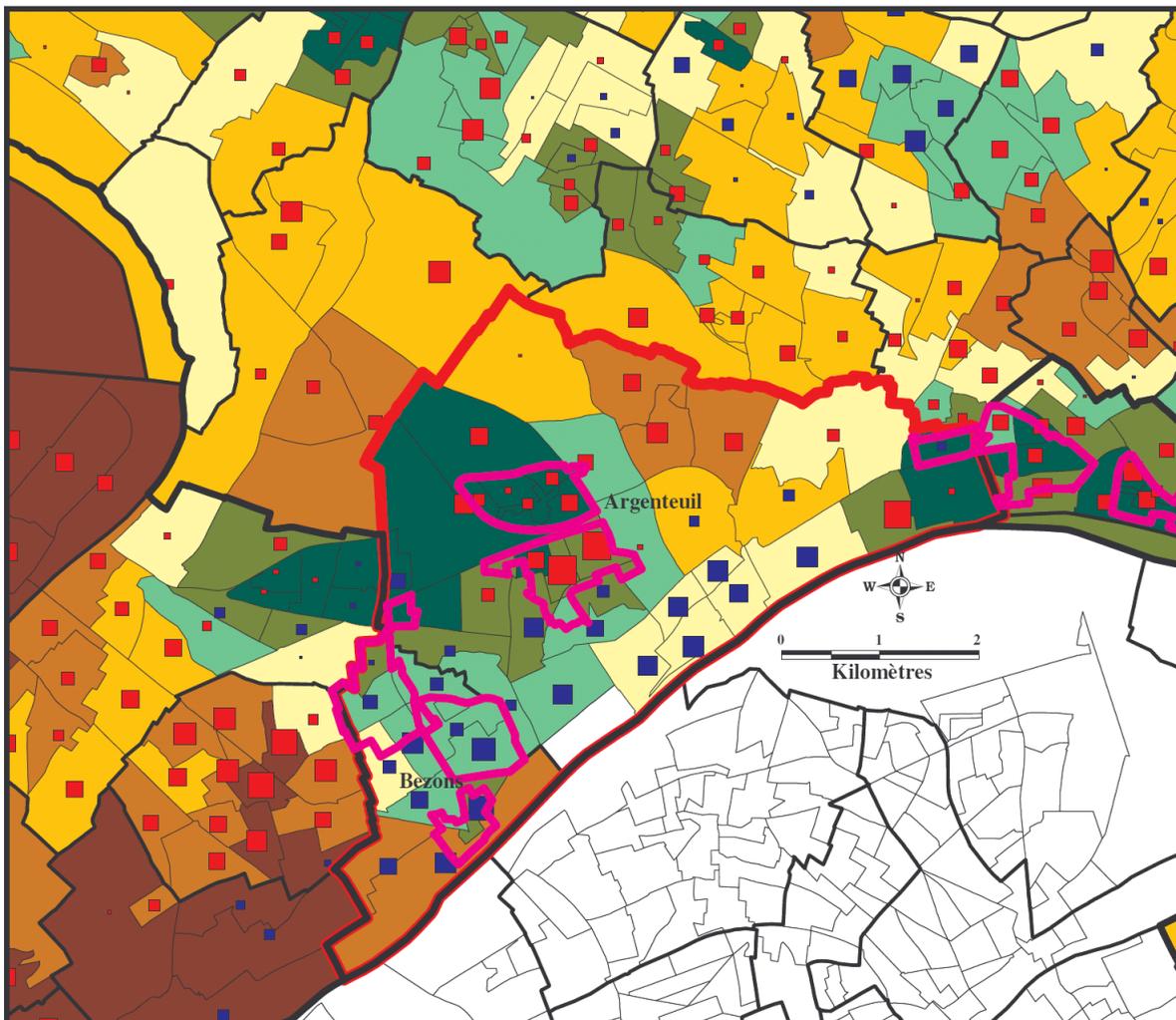
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des maisons en 1996-97 : 1414 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des maisons en 2004-2005 : 2476,6 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des maisons entre 1996-97 et 2004-05 : +75,1 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

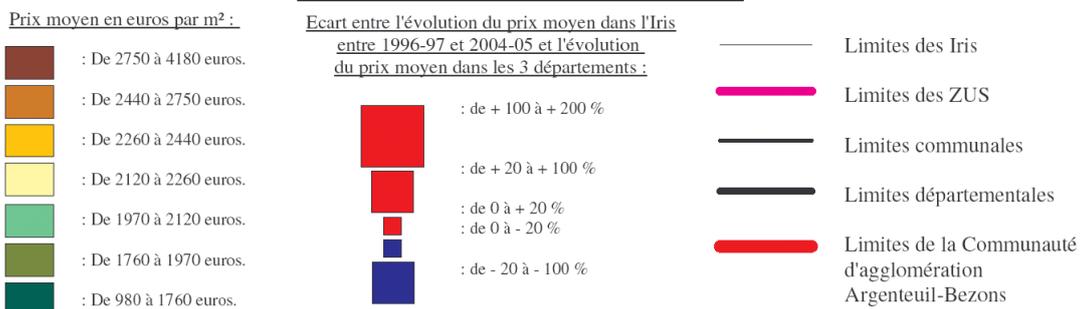
**Carte n°4-36**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES APPARTEMENTS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**



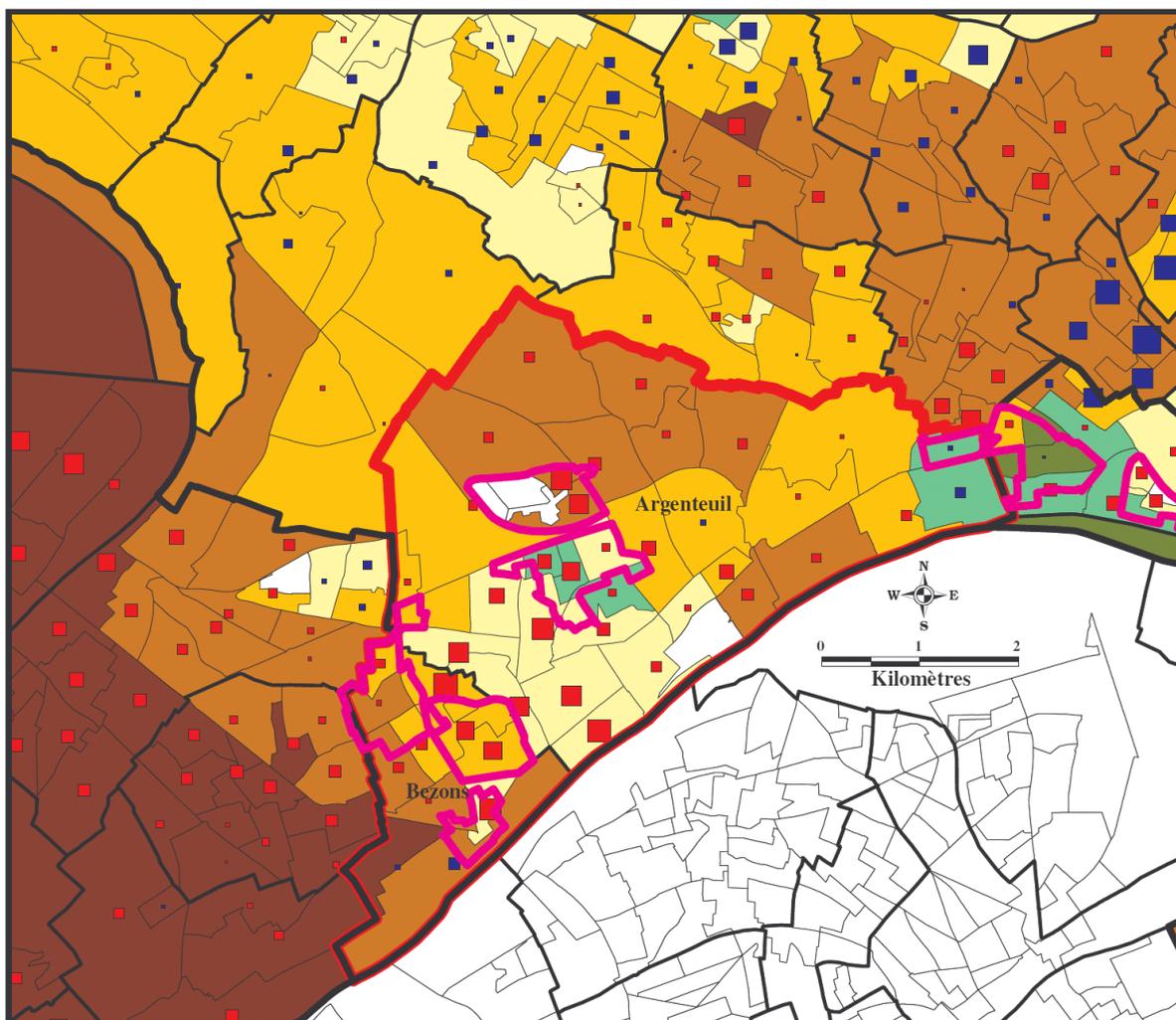
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des appartements en 1996-97 : 1438,4 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des appartements en 2004-2005 : 2391,2 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des appartements entre 1996-97 et 2004-05 : +66,2 %

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

**Carte n°4-37**



**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES MAISONS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :

- : De 2930 à 5260 euros.
- : De 2560 à 2930 euros.
- : De 2400 à 2560 euros.
- : De 2260 à 2400 euros.
- : De 2120 à 2260 euros.
- : De 1980 à 2120 euros.
- : De 1280 à 1980 euros.

Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :

- : de +100 à +200 %
- : de +20 à +100 %
- : de 0 à +20 %
- : de 0 à -20 %
- : de -20 à -100 %

- Limites des Iris
- Limites des ZUS
- Limites communales
- Limites départementales
- Limites de la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons

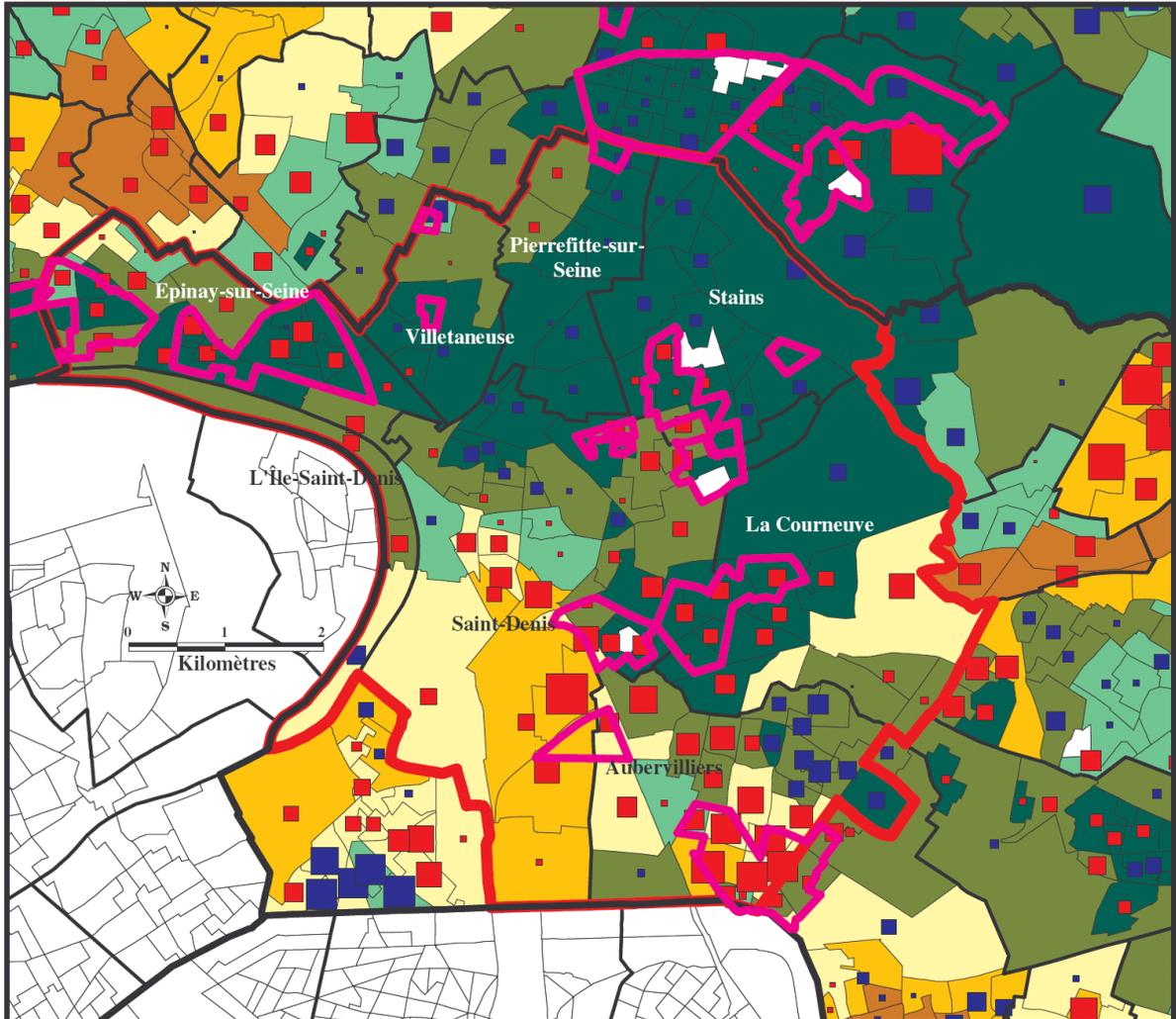
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des maisons en 1996-97 : 1414 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des maisons en 2004-2005 : 2476,6 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des maisons entre 1996-97 et 2004-05 : +75,1 %

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

**Carte n°4-38**



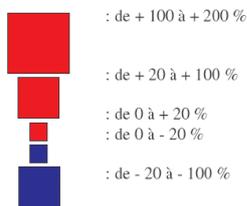
**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES APPARTEMENTS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE EN EUROS / M<sup>2</sup>,  
EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales),  
Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :



Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :



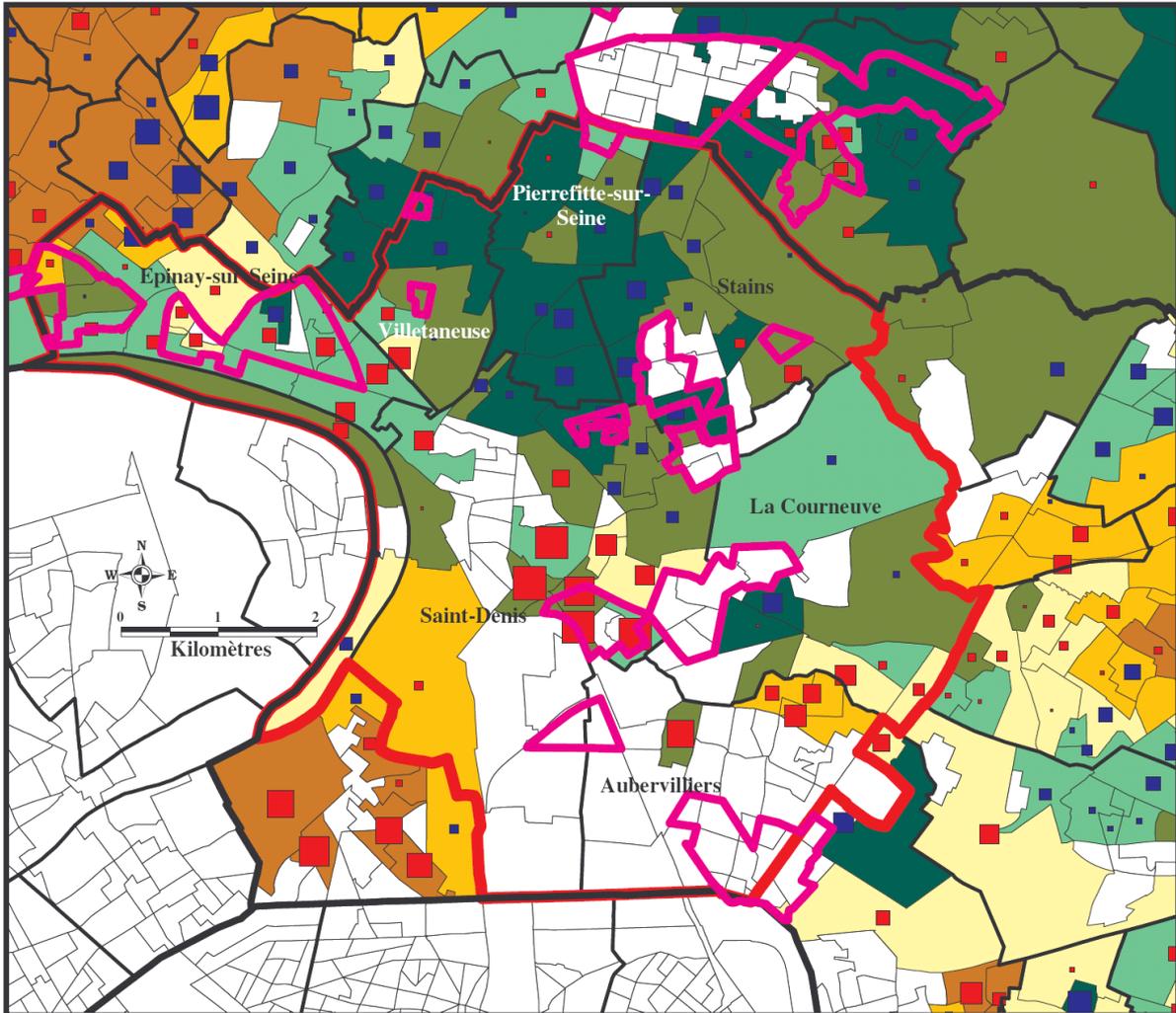
Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des appartements en 1996-97 : 1438,4 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des appartements en 2004-2005 : 2391,2 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des appartements entre 1996-97 et 2004-05 : +66,2 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

**Carte n°4-39**

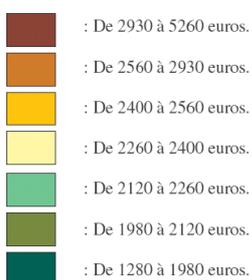


**PRIX BRUTS MOYENS LISSES DES MAISONS, DANS LES IRIS,  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE,  
EN EUROS / M<sup>2</sup>, EN 2004-05, ET ECART A LA MOYENNE DES EVOLUTIONS,  
ENTRE 1996-97 ET 2004-05.**

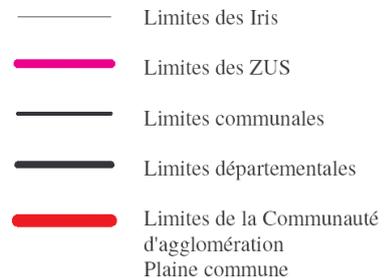
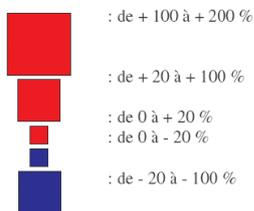
**Données : Base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales).**

**Source : Chambre des Notaires de Paris.**

Prix moyen en euros par m<sup>2</sup> :



Ecart entre l'évolution du prix moyen dans l'Iris  
entre 1996-97 et 2004-05 et l'évolution  
du prix moyen dans les 3 départements :



Références statistiques dans les trois départements (Seine-Saint-Denis, Yvelines, Val-d'Oise) :

- Prix moyen des maisons en 1996-97 : 1414 euros/m<sup>2</sup>.
- Prix moyen des maisons en 2004-2005 : 2476,6 euros/m<sup>2</sup>.
- Evolution moyenne du prix en m<sup>2</sup> des maisons entre 1996-97 et 2004-05 : +75,1 %

Ne sont pris en compte que les Iris avec au moins 5 transactions, sur leur territoire ou celui des Iris voisins, en 1996-97, 1998-99, 2000-01, 2002-03 et 2004-05.

Cartographie : D. Desponds,  
Laboratoire MRTE

**Carte n°4-40**

Pour ces quatre cas, les effets de contexte semblent encore jouer un rôle non négligeable. Les quatre communautés d'agglomération sont en effet localisées au sein d'espaces où les prix sont élevés. Proximité immédiate de Paris-centre pour Plaine-Commune, localisation aux marges nord, nord-ouest et nord-est de secteurs de l'Île-de-France où les prix atteignent les valeurs les plus élevées (respectivement Cergy-Pontoise, Deux-Rives-de-Seine et Argenteuil-Bezons). Indépendamment du nombre et de l'importance des ZUS, il semble donc que la pression foncière et immobilière à l'œuvre dans cette partie de la région Île-de-France explique une bonne part de ces tendances. Plus localement, les effets discriminants des politiques publiques (Plaine-Commune), les spécificités liées à la ville nouvelle (Cergy-Pontoise) doivent également entrer en ligne de compte.

Aux grandes échelles, les situations sont là encore extrêmement variées. À l'image de Mantes-en-Yvelines, Argenteuil-Bezons et plus encore Cergy-Pontoise présentent des valeurs immobilières très différentes selon qu'il s'agit de transactions d'appartements ou de maisons individuelles. Dans la première intercommunalité, les prix des appartements sont plutôt bas (**Carte n° 4-37**) et les rythmes d'augmentation sont différenciés. Pour Argenteuil, et d'une manière qui peut sembler contre-intuitive, ils sont les plus forts dans les ZUS et à leurs proximités immédiates alors que les prix augmentent beaucoup moins rapidement le long des berges de la Seine. Bezons, plus proche du fleuve, enregistre des dynamiques faibles en ce qui concerne le marché des appartements. Pour les maisons individuelles, cette distinction n'existe pas : les prix sont plus élevés et les rythmes d'augmentations plus homogènes (**Carte n° 4-38**).

À Cergy-Pontoise, ce sont au contraire les maisons individuelles qui enregistrent des prix inférieurs aux valeurs générales (**Carte n° 4-34**). Ces dernières enregistrent des prix au mètre carré en 2004-2005 (autour de 2 000 Euros) qui les placent loin des valeurs les plus élevées de la région (plus de 5 000 Euros). Les augmentations sont à peine supérieures à la moyenne et à peu près uniformes sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération. Les appartements quant à eux sont usuellement négociés autour de 2 000 – 2 500 Euros au mètre carré, soit au deux tiers des valeurs les plus élevées de la région Île-de-France (**Carte n° 4-33**). Les augmentations sont là encore homogènes mais elles présentent un rythme plus rapide que celui des maisons individuelles. Pour les maisons comme pour les appartements, on note quelques IRIS où les prix sont à la fois bas et les rythmes d'augmentation faibles. Si, pour les appartements ce secteur concerne la ZUS de Cergy-Saint-Christophe, les maisons ayant les prix les plus bas se situent en bordure de l'Oise dans le bas-Cergy. Ce sont aussi celles qui ont enregistré les plus fortes croissances.

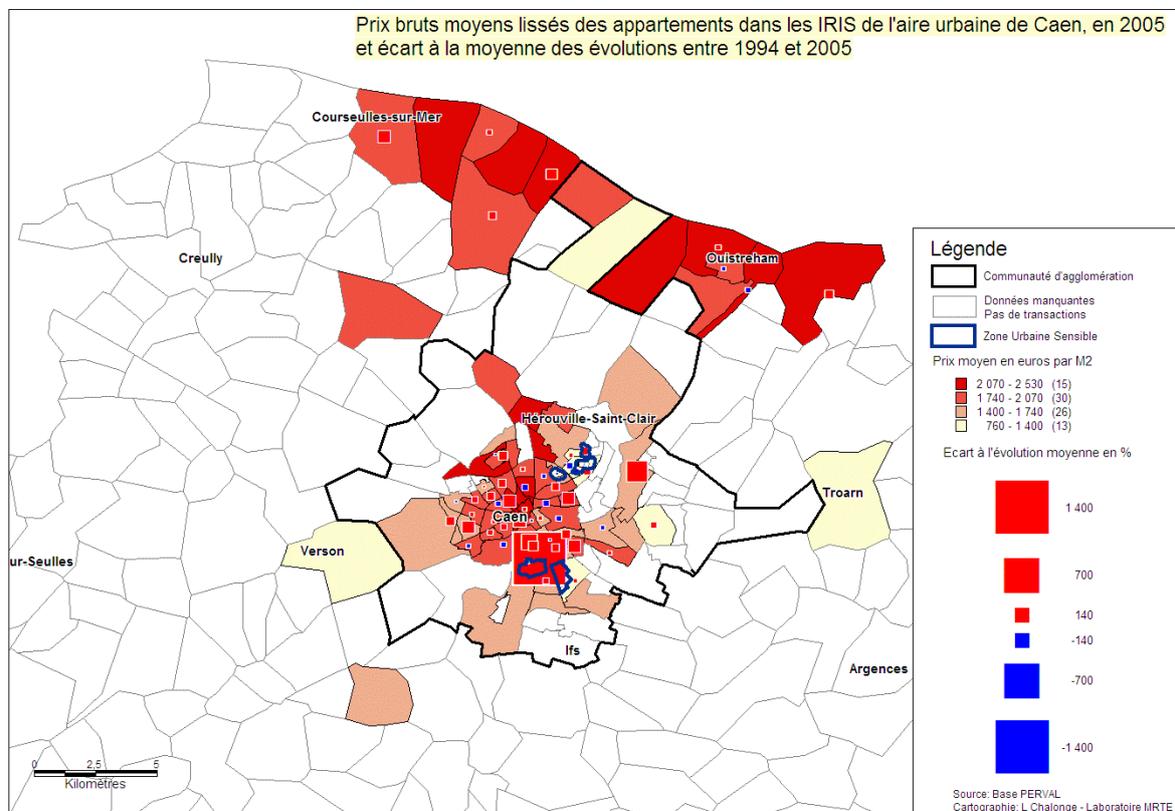
Dans les communautés d'agglomération de Plaine-Commune et Deux-Rives-de-Seine, les tendances des deux marchés sont beaucoup plus convergentes (**Cartes n° 4-39, 4-40 et 4-35, 4-36**). À Plaine-Commune, on note une nette coupure géographique entre le sud au contact du boulevard Périphérique (communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers) et le nord (Villetaneuse, Pierrefitte, Stains, La Courneuve). Dans la partie sud, les prix 2004-2005 sont élevés voire très élevés tandis que les rythmes d'augmentation y sont supérieurs aux moyennes régionales. Accueillant des activités tertiaires et des programmes immobiliers de standing, cette partie de la communauté d'agglomération poursuit une dynamique soutenue de valorisation entamée avec la couverture de l'autoroute A1, l'installation du Stade de France et l'amélioration des dessertes du réseau express régional (RER). La présence des ZUS ne semble pas atténuer la tendance. Sauf en de rares endroits, les prix des appartements augmentent rapidement dans et autour des ZUS, ce qui confirme le caractère premier des contextes régionaux et d'agglomération. Compte tenu du faible volume des transactions, il est

malheureusement impossible de faire le même genre d'analyse pour les maisons individuelles.

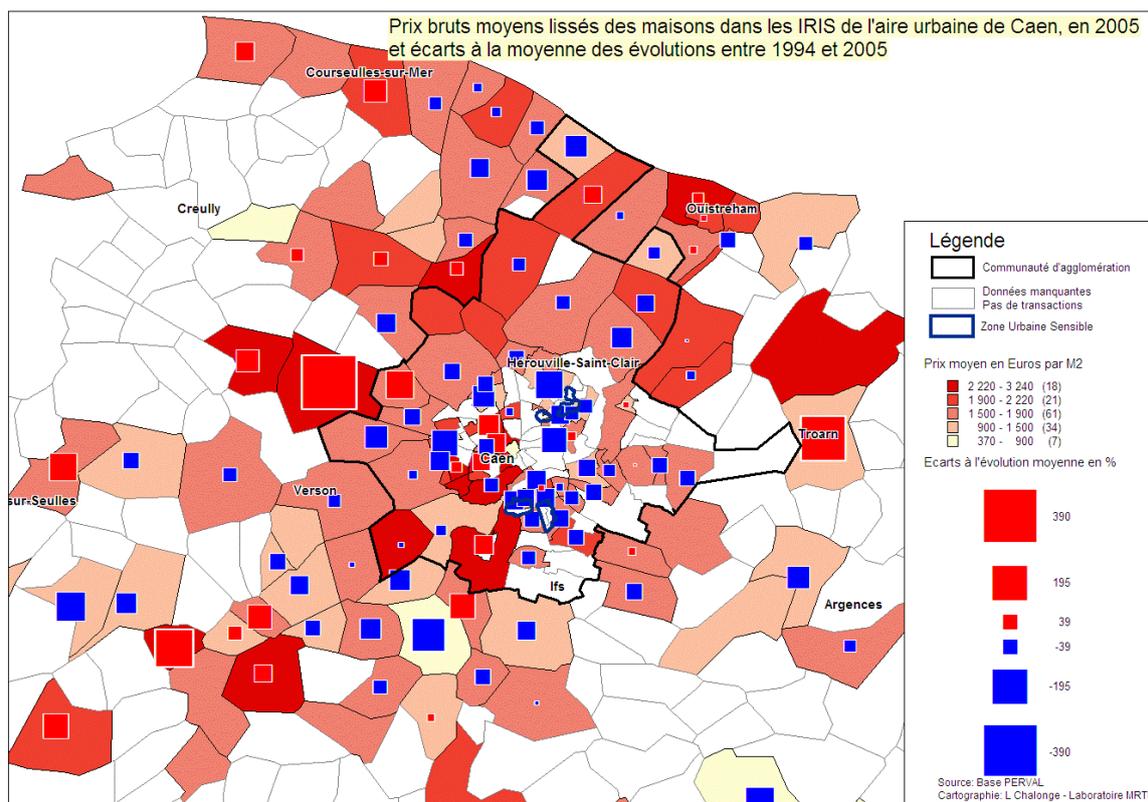
Pour ces dernières comme pour les appartements, la situation est diamétralement opposée dans les communes situées au nord de l'intercommunalité. Les prix y demeurent faibles et les rythmes d'augmentation bien inférieurs aux moyennes régionales ou locales, ce qui fait augmenter cumulativement les écarts. Ces espaces ne semblent pas profiter de la dynamique de valorisation relevée au sud et ils semblent au contraire s'enfoncer dans des dynamiques négatives. Les tendances y sont semblables à celles identifiées à Val-de-France, intercommunalité qui jouxte Plaine-Commune immédiatement au nord.

C'est dans la communauté d'agglomération Deux-Rives-de-Seine qu'on relève les prix de transaction les plus élevés au mètre carré, pour les appartements comme pour les maisons individuelles (**Cartes n° 4-35** et **4-36**). Hormis dans la commune de Chapet, les valeurs y sont proches des maximums régionaux, qu'elles atteignent parfois. S'ils ne sont pas extrêmement rapides, les rythmes de l'augmentation y sont toutefois partout supérieurs à la moyenne régionale, ce qui révèle le caractère structurelle de la tendance. Là encore, cette dernière est relativement indifférente à la proximité des ZUS puisque, pour les appartements, les valeurs au mètre carré les plus élevées sont justement localisées à l'intérieur de l'une d'entre elles.

*La communauté d'agglomération Caen-La-Mer : un marché marqué par la périurbanisation.*



**Carte n° 4-41**



**Carte n° 4-42**

Sur le terrain caennais (**Cartes n° 4-41**), les situations sont très différentes entre les appartements et les maisons individuelles. Les transactions portant sur les appartements présentent en majorité des augmentations supérieures à la moyenne, hormis dans quelques IRIS péricentraux de la commune de Caen. À cette échelle, « l'effet ZUS » n'est guère perceptible, d'autant que les transactions internes à ces périmètres sont quasiment inexistantes.

Pour les maisons individuelles (**Carte n° 4-42**), la situation est beaucoup plus contrastée. De manière paradoxale, le prix des maisons augmente faiblement à l'intérieur de l'unité urbaine caennaise, cela indépendamment de la proximité des ZUS. Visible au simple examen de la carte, la neutralité de « l'effet ZUS » sur ce marché immobilier sera confirmée par la méthode hédonique (voir 4.3 : « *Application de la méthode hédonique aux terrains franciliens et caennais* »). Inversement, la forte croissance des prix au mètre carré est concentrée sur quelques communes situées à une dizaine de kilomètres du bord externe de l'espace urbain dense et continu. Ces communes sont incluses dans la communauté d'agglomération ou, plus fréquemment, situées à l'extérieur. Outre l'attrait du littoral, la carte montre l'importance des connexions aux voiries rapides qui convergent vers Caen. À proximité de la voie rapide menant à Bayeux (ouest) ou de l'autoroute Caen-Rennes on note en effet le nombre élevé de communes où les prix de l'immobilier se sont envolés entre 1994 et 2005.

#### 4.5 Application de la méthode des prix hédoniques aux terrains franciliens et caennais.

##### *Application d'un modèle global.*

Le modèle a été appliqué au niveau global et pour chacun des terrains d'étude. Quelque soit la zone concernée, la qualité du modèle est très satisfaisante ( $R^2$  entre **0,719** et **0,828**) c'est-à-dire entre 72% et 83% d'information expliquée. Les résultats observés étaient largement attendus et les facteurs favorables sur le prix sont les suivants : transactions récentes (depuis 2001), biens neufs, biens libres, présence d'une salle de bain, d'un garage, d'un jardin et localisation en dehors des ZUS.

En étudiant les différents périmètres de l'étude, il ressort qu'en dépit de quelques nuances, les coefficients s'inscrivent toujours dans le même sens (les exceptions n'étant guère significatives) dans le cas des appartements. Ainsi, lorsque le logement est occupé par un locataire au moment de la vente, le coefficient est systématiquement négatif, quel que soit le lieu de la transaction, signe que vendre un logement occupé oblige à consentir à une transaction à un prix moindre. Le coefficient de régression de la surface est inférieur à 1, toujours proche de 0,8 signe là aussi que, quel que soit le territoire, le prix au m<sup>2</sup> est dégressif avec la surface (l'ensemble des résultats figure dans le **Tableau n° 4-3**).

##### *Comparaison à partir d'un bien de référence.*

Compte tenu de la proximité des résultats obtenus sur les différents terrains d'étude, nous avons appliqué un modèle global. Les coefficients sont indiqués dans la première colonne. Ce tableau de coefficients étant abstrait, nous avons tenté d'être plus concret. Pour ce faire, nous avons considéré un bien de référence choisi arbitrairement et nous avons mesuré ce que produit la variation de chacun des facteurs sur le prix de vente. Le bien de référence retenu est un appartement standard de 60 m<sup>2</sup>, vendu en 2000, au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble construit dans le courant des années 1980. Il comprend une salle de bain mais ne dispose pas ni de garage ni de jardin et il ne comprend pas de terrasse. L'immeuble est situé en ZUS, dans la communauté d'agglomération Val-de-France (**Tableau n° 4-4**)<sup>179</sup>. Plus loin, le même genre de calcul sera effectuée pour les maisons individuelles (**Tableaux n° 4-5 et 4-6**).

---

<sup>179</sup> Pour retenir un territoire de référence nous avons choisi de privilégier celui où les résultats sont les plus faibles. À titre indicatif, la méthode mise au point par la Chambre des Notaires de Paris et l'INSEE est exposée dans DAVID (A.), DUBUJET (F.), GOURIEROUX (C.) et LAFERRERE (A.), 2002, « *Les indices de prix des logements anciens* ». *Insee-Méthodes* n°98, 119 p, *Op. Cit.* Dans ce travail, l'appartement de référence est ainsi déterminé : trois pièces, rez-de-chaussée, surface moyenne par pièce de 18 à 22 m<sup>2</sup> sans parking, cave, terrasse ou balcon mais comprenant une salle de bains. L'appartement est situé dans un immeuble construit entre 1948 et 1969 en bon état. Il a été vendu au quatrième trimestre de 1998 (en Île-de-France, l'état du bien et la présence d'une terrasse ou d'un balcon ne sont pas pris en compte). La maison de référence présente les caractéristiques suivantes : quatre pièces, deux niveaux, époque de construction inconnue, un garage, une salle de bains, état du bien inconnu, présence d'un sous sol, vente au quatrième trimestre de 1998 (en Île-de-France, l'état du bien et la présence d'un sous-sol ne sont pas pris en compte). DAVID (A.) et alii, *Op. Cit.* p. 15.

**COEFFICIENTS DE CORRECTION DES PRIX SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES BIENS. CAS DES APPARTEMENTS.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	Global	Val-de-France	Argenteuil-Bezons	Cergy-Pontoise	Plaine-Commune	Deux-Rives-de-Seine	CAMY
R2	0,770	0,719	0,764	0,781	0,774	0,804	0,828
<b>COEFFICIENTS</b>							
Constante	7,071	7,282	7,306	7,918	6,967	7,545	6,719
LN Surface habitable (m2)	0,842	0,840	0,851	0,695	0,929	0,818	0,848
Prix 05 / 04	0,190	0,235	0,231	0,196	0,178	0,144	0,172
Prix 04 / 03	0,167	0,178	0,160	0,159	0,198	0,106	0,095
Prix 03 / 02	0,110	0,096	0,044	0,180	0,102	0,168	0,137
Prix 02 / 01	0,097	0,115	0,137	0,038	0,088	0,136	0,131
Prix 01 / 00	0,039	0,034	0,073	0,048	0,036	0,046	-0,050
Prix 00 / 99	0,070	0,029	0,084	0,036	0,080	0,045	0,159
Prix 99 / 98	0,007	0,011	0,057	0,026	-0,039	0,061	0,156
Prix 98 / 97	-0,005	-0,050	-0,048	0,022	0,006	-0,007	-0,155
Prix 97 / 96	-0,040	-0,047	-0,041	-0,053	-0,034	0,014	0,016
Salle de bain (oui/non)	0,136	-0,037	0,146	0,099	0,133	0,025	0,172
Époque avant 1850	-0,008	-0,010	0,000	-0,083	-0,097	0,099	0,018
Époque 1850/1913	-0,062	-0,206	0,019	0,011	-0,043	0,067	-0,368
Époque 1914/1947	-0,051	-0,017	-0,088	-0,074	-0,007	-0,002	-0,054
Époque 1948/1969	-0,049	-0,070	-0,059	-0,078	-0,021	-0,033	0,078
Époque 1970/1980	-0,036	-0,050	-0,033	-0,104	0,000	0,001	-0,033
Époque 1981/1991	0,068	0,071	0,072	0,057	0,014	0,038	0,084
Époque 1992/2000	0,177	0,270	0,189	0,090	0,248	0,117	0,216
Époque 2001/2010	0,182	0,341	0,085	0,018	0,326	0,134	0,047
Garage (oui/non)	0,063	0,059	0,090	0,040	0,034	0,075	0,111
Occupé (oui/non)	-0,197	-0,244	-0,265	-0,140	-0,207	-0,113	-0,112
Type d'appartement (autre/standard)	0,018	0,036	0,021	0,005	0,036	-0,016	-0,067
Terrasse (oui/non)	0,039	0,093	-0,022	0,017	0,093	0,059	0,057
Jardin(oui/non)	0,063	0,165	0,102	0,040	0,079	0,052	-0,018
Étage 0 à 1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Étage 2 à 4	0,036	0,033	0,018	0,018	0,062	0,033	0,021
Étage 5 et +	-0,012	-0,033	-0,099	0,006	0,037	0,027	-0,218
ZUS	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Hors ZUS <750m	0,128	0,191	0,117	0,138	0,060	0,217	0,465
Hors ZUS >750m	0,181	0,334	0,127	0,275	0,124	0,141	0,674
Val-de-France	0,000						
Argenteuil-Bezons	0,266						
Cergy-Pontoise	0,224						
Plaine-Commune	0,215						
Deux-Rives-de-Seine	0,369						
CAMY	0,096						
En gras les coefficients significativement différents de 0 au seuil de 5%							
En vert les coefficients supérieurs à +0,1							
En orange les coefficients inférieurs à 0							

**Tableau n° 4-3**

D'après le modèle, un bien de ce type devrait se négocier à 48 554 euros<sup>180</sup>. Ce qui est l'ordre de grandeur des biens fournis par la base. Le **Tableau n° 4-4** mesure l'impact d'un changement de facteur sur le prix de ce bien de référence. La présence d'un jardin valoriserait l'appartement de 3 157 Euros supplémentaires, une terrasse de 1 931 Euros. On remarque l'importance de l'année de transaction car, entre 2000 et 2005, la progression des prix est de plus de 80 %. Cette augmentation est considérable. Elle est tout de même un peu plus faible que les données brutes (+ 90 %), signe qu'une partie marginale de cette progression est liée à l'amélioration nette des logements.

---

<sup>180</sup> Nous estimons ce prix en effectuant une application numérique dans le modèle global  $\text{Ln}(\text{prix}) = 7,071 + 0,842 * \ln(60) + (0,07*1 + 0,007*1\dots)$  puis en passant à l'exponentielle.

**PRIX D'UN BIEN DE RÉFÉRENCE (APPARTEMENT) SELON LA VARIATION DE SES ÉLÉMENTS DE CONFORT.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

**BIEN DE RÉFÉRENCE :**

**Appartement standard de 60 m2, vendu en 2000**

**3eme étage**

**Datant des années 80**

**Avec salle de bain, sans garage, sans jardin et sans terrasse**

**Situé en ZUS en Val de France**

**Ce bien se négocie à 48 554 €**

<b>Changement d'un paramètre / bien de référence</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
<b>Surface habitable (1 m<sup>2</sup> supplémentaire)</b>	+681	1,4%
Prix 2005 / 2000	+40	82,8 %
	183	%
	+24	51,1
Prix 2004 / 2000	828	%
	+13	27,9
Prix 2003 / 2000	542	%
	+7	14,6
Prix 2002 / 2000	073	%
	+1	
Prix 2001 / 2000	931	4,0%
	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Prix 2000 / 2000</b>		<b>%</b>
	-3	-
Prix 1999 / 2000	282	6,8%
	-3	-
Prix 1998 / 2000	598	7,4%
	-3	-
Prix 1997 / 2000	373	6,9%
	-1	-
Prix 1996 / 2000	529	3,1%
	-6	-
<b>Salle de bain (oui/non)</b>	174	12,7%
	-3	-
Époque avant 1850	553	7,3%
	-5	-
Époque 1850/1913	918	12,2%
	-5	-
Époque 1914/1947	447	11,2%
	-5	-
Époque 1948/1969	361	11,0%
	-4	-
Époque 1970/1980	796	9,9%
	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Époque 1981/1991</b>		<b>%</b>
	+5	11,5
Époque 1992/2000	592	%
	+5	12,1
Époque 2001/2010	863	%
	+3	6,5%
<b>Garage (oui/non)</b>	157	
	-8	-
<b>Occupé (oui/non)</b>	682	17,9%
<b>Type d'appartement (autres/standard)</b>	+882	1,8%
	+1	4,0%
<b>Terrasse (oui/non)</b>	931	
	+3	6,5%
<b>Jardin (oui/non)</b>	157	
	-1	-
Étage 0 à 1	717	3,5%
	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Étage 2 à 4</b>		<b>%</b>
	-2	-
Étage 5 et +	276	4,7%
<b>ZUS</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>

		<b>%</b>
Hors ZUS <750m	+6 630	13,7 %
Hors ZUS >750m	+9 634	19,8 %
<b>Val-de-France</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b> <b>%</b>
Argenteuil/Bezons	+14 796	30,5 %
Cergy-pontoise	+12 190	25,1 %
Plaine-Commune	+11 646	24,0 %
Deux-Rives-de-Seine	+21 669	44,6 %
CAMY	+4 892	10,1 %

**Tableau n° 4-4**

**COEFFICIENTS DE CORRECTION DES PRIX SELON LES  
CARACTÉRISTIQUES DES BIENS : CAS DES MAISONS.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	<b>GLOBAL</b>
<b>R2</b>	<b>0,699</b>
<b>COEFFICIENTS</b>	
Constante	7,941
LN surface habitable (m2)	0,645
Prix 2005 / 2004	0,164
Prix 2004 / 2003	0,122
Prix 2003 / 2002	0,099
Prix 2002 / 2001	0,091
Prix 2001 / 2000	0,064
Prix 2000 / 1999	0,061
Prix 1999 / 1998	0,070
Prix 1998 / 1997	0,038
Prix 1997 / 1996	-0,004
Salle de bain (oui/non)	0,171
Époque avant 1850	0,046
Époque 1850/1913	0,022
Époque 1914/1947	0,011
Époque 1948/1969	0,036
Époque 1970/1980	0,030
Époque 1981/1991	0,034
Époque 1992/2000	0,087
Époque 2001/2010	0,045
Garage (oui/non)	0,048
Occupé (oui/non)	-0,228
Surface du terrain (m2)	0,063
ZUS	0,000
Hors ZUS <750m	0,035
Hors ZUS >750m	0,076
Val-de-France	0,000
Argenteuil-Bezons	0,165
Cergy-Pontoise	0,062
Plaine-Commune	0,059
Deux-Rives-de-Seine	0,222
CAMY	-0,105
En gras les coefficients significativement différents de 0 au seuil de 5%	
En vert les coefficients supérieurs à +0,1	
En orange les coefficients inférieurs à 0	

**Tableau n° 4-5**<sup>181</sup>

<sup>181</sup> À la différence du **Tableau n° 4-4**, le **Tableau n° 4-6** n'intègre pas en colonnes de calculs spécifiques pour chacun des terrains d'étude. Il est en effet apparu dans le cadre des traitements effectués pour les appartements que les différences entre les différentes communautés d'agglomération étaient peu significatives. Le niveau global est donc apparu comme suffisant, de même dans le cas des maisons.

**PRIX D'UN BIEN DE RÉFÉRENCE (MAISON) SELON LA VARIATION DE SES ÉLÉMENTS DE CONFORT.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

**BIEN DE RÉFÉRENCE :**

**Maison standard de 100 m2, vendu en 2000**

**Jardin de 200m2**

**Datant des années 70**

**avec salle de bain, sans garage et libre**

**situé en ZUS en Val de France**

**Ce bien se négocie à 110 318 euros**

Changement d'un paramètre / référence	€	%
surface habitable (1 m2 supplémentaire)	+711	0,6%
Prix 2005 / 2000	+78 989	71,6%
Prix 2004 / 2000	+50 355	45,6%
Prix 2003 / 2000	+31 901	28,9%
Prix 2002 / 2000	+18 496	16,8%
Prix 2001 / 2000	+7 292	6,6%
<b>Prix 2000 / 2000</b>	<b>+0</b>	<b>0,0%</b>
Prix 1999 / 2000	-6 527	-5,9%
Prix 1998 / 2000	-13 544	-12,3%
Prix 1997 / 2000	-17 152	-15,5%
Prix 1996 / 2000	-16 779	-15,2%
Salle de bain (oui/non)	-17 339	-15,7%
Époque avant 1850	+1 780	1,6%
Époque 1850/1913	-878	-0,8%
Époque 1914/1947	-2 076	-1,9%
Époque 1948/1969	+665	0,6%
<b>Époque 1970/1980</b>	<b>+0</b>	<b>0,0%</b>
Époque 1981/1991	+443	0,4%
Époque 1992/2000	+6 471	5,9%
Époque 2001/2010	+1 668	1,5%
Garage (oui/non)	+5 425	4,9%
Occupé (oui/non)	-22 491	-20,4%
Surface terrain (1 m <sup>2</sup> supplémentaire)	+35	0,0%
<b>ZUS</b>	<b>+0</b>	<b>0,0%</b>
Hors ZUS <750m	+3 905	3,5%
Hors ZUS >750m	+8 712	7,9%
<b>Val-de-France</b>	<b>+0</b>	<b>0,0%</b>
Argenteuil-Bezons	+19 791	17,9%
Cergy-Pontoise	+7 057	6,4%
Plaine-Commune	+6 705	6,1%
Deux-Rives-de-Seine	+27 422	24,9%
CAMY	-10 995	-10,0%

**Tableau n° 4-6**

### *Comparaison hédonique entre les six terrains franciliens.*

Comme l'indique le **Tableau n° 4-4**, les appartements vendus dans la communauté d'agglomération Val-de-France présentent les prix les plus faibles des six intercommunalités franciliennes retenues pour cette étude. Pour un bien comparable, les prix y sont de 10 à 45% plus élevés. Là encore, l'écart est plus faible que dans les données brutes (prix au m<sup>2</sup> supérieur de 36 à 76 % par rapport à Val-de-France), signe qu'une partie de ces écarts s'explique par des niveaux de confort moindres. Val-de-France présente effectivement le plus faible pourcentage d'appartements de construction récente avec garage ou jardin (voir les **Graphiques n° 3-65 à n° 3-69**). Cependant, cette information est à son tour pertinente. Elle indique que le patrimoine immobilier est en générale de qualité médiocre à Val-de-France. Les différences de prix sont moins sensibles dans le cas des maisons. Les niveaux les plus faibles sont atteints dans la CAMY avec des prix de 10 % inférieurs à ceux de Val-de-France (**Tableau n° 4-6**).

Dans les six intercommunalités, les biens en dehors des ZUS se négocient à des prix nettement plus élevés que les biens situés en ZUS : + 6 630 € pour une distance inférieure à 750 m et + 9 634 € pour une distance supérieure à 750 m, soit respectivement + 13,7 % et + 19,8 %. Mais là encore, les écarts sont moins importants que les données brutes (+ 27,4 % et + 46,3 %) soit une division par 2. Ceci s'explique par la moindre qualité du parc de logements des ZUS. En ZUS, seulement 3,3 % des biens ont été construits il y a moins de 5 ans, contre 19,6 % pour les biens situés à plus de 750 m de ces dernières. Les biens inscrits dans la « zone-tampon » des 750 m sont quant à eux dans une situation intermédiaire (**Tableau n° 4-7**).

#### **CARACTÉRISATION DES BIENS (APPARTEMENTS) AYANT FAIT L'OBJET DE TRANSACTIONS DANS LES ZUS ET À LEUR PROXIMITÉ. (en % par rapport au total)**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	<b><u>En ZUS</u></b>	<b><u>&lt; 750 mètres</u></b>	<b><u>≥ 750 mètres</u></b>
Biens de moins de 5 ans	3,3 %	12,0 %	19,6 %
Présence d'une terrasse	6,6 %	9,2 %	15,4 %
Présence d'un jardin	3,3 %	9,2 %	12,1 %

**Tableau n° 4-7**

Le **Tableau n° 4-3** montre que l'effet ZUS est sensible sur tous les terrains d'étude, mais il joue sur les prix de manière très variable. Il est limité à Plaine-Commune, maximum dans la CAMY. Dans cette dernière intercommunalité, le phénomène est particulièrement visible sur les prix au m<sup>2</sup> : 708 € dans la ZUS contre 1 827 € à plus de 750 m<sup>182</sup>. L'effet des 750 m est visible, mais seulement dans quatre des six intercommunalités étudiées : Val-de-France, Cergy-Pontoise, Plaine Commune, CAMY.

De façon contre-intuitive, l'examen des prix bruts n'avait pas révélé « d'effet ZUS » sur les transactions de maisons individuelles. L'application du modèle hédonique tempère ce premier constat en révélant un « effet ZUS » sur ce type de bien (**Tableau n° 4-6**)<sup>183</sup>. Pour

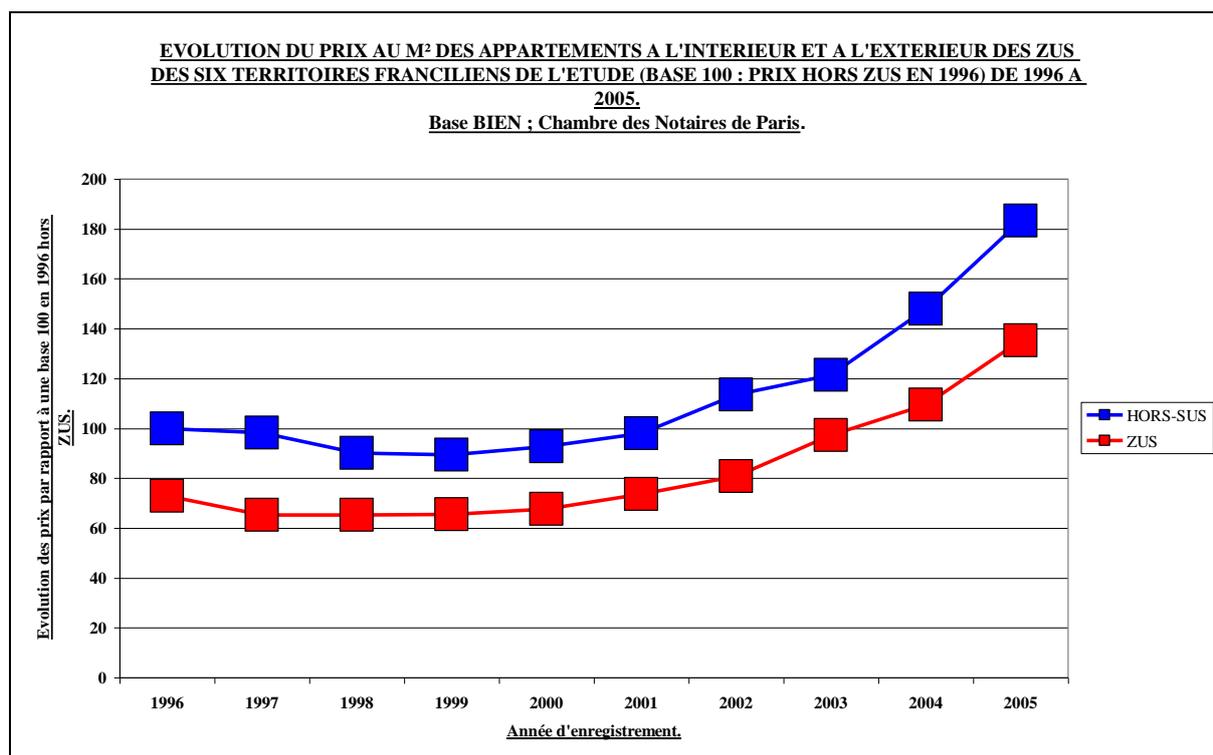
<sup>182</sup> Les chiffres fournis ici résultent de calculs effectués à partir de données présentes dans le **Tableau n° 4-3**.

<sup>183</sup> Dans les données brutes, l'effet « date de la transaction » masquait l'effet ZUS.

une maison de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable négociée en 2000, l'écart de prix entre la ZUS et la zone-tampon des 750 m s'élève à + 3,5 % et il atteint + 7,9 % à plus de 750 mètres. Cet effet est toutefois limité puisqu'il est environ 3 fois moins important que dans le cas des appartements.

*Mesurer les impacts du renouvellement urbain par le prix des transactions.*

Jusqu'à présent, a été étudiée la variation des prix dans le temps indépendamment de la localisation géographique des biens. En croisant ces deux critères, nous pouvons acquérir des informations sur l'impact du renouvellement urbain (**Graphiques n° 4-1** et **4-2**).

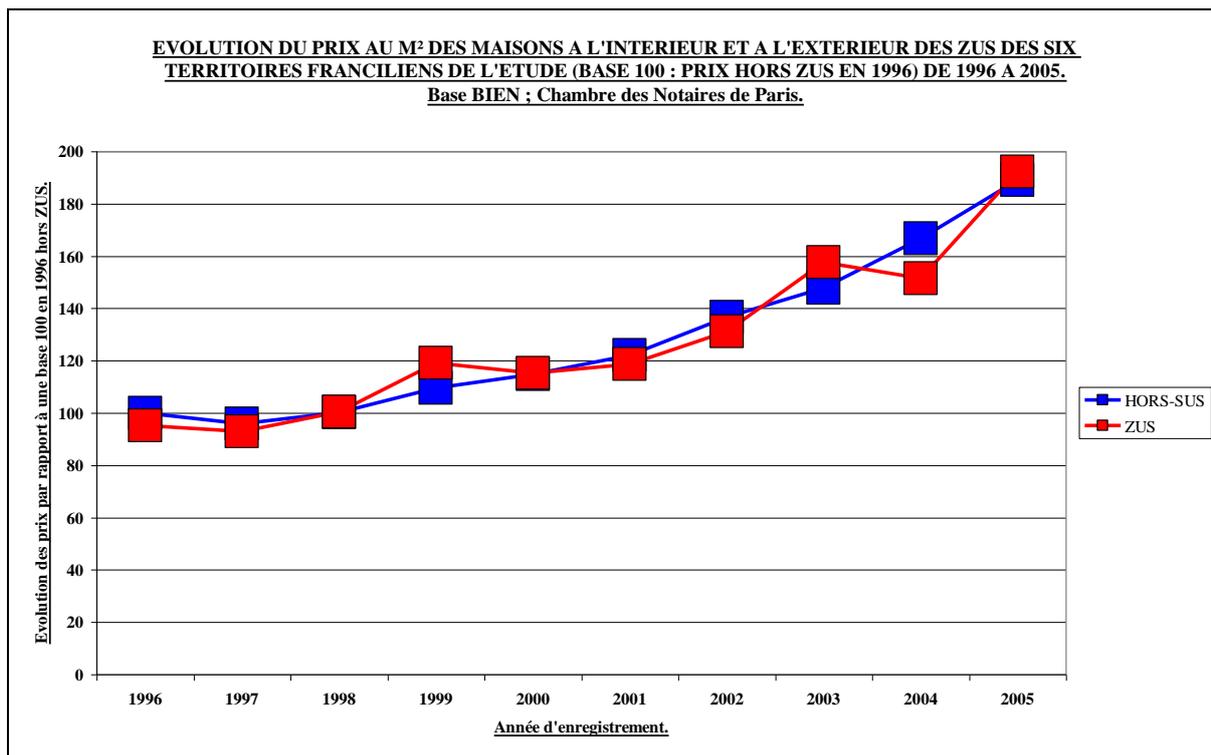


**Graphique n° 4-1**

Considérons les prix au m<sup>2</sup>, traduits en indice afin d'obtenir une plus grande lisibilité (les prix en € au m<sup>2</sup>, en 1996, hors ZUS sont retenus comme base 100)<sup>184</sup>. Pour les appartements (**Graphique n° 4-1**), les deux courbes sont écartées mais restent parallèles, signe que les prix évoluent selon des tendances similaires dans les ZUS et en dehors de celles-ci. Pour les maisons (**Graphique n° 4-2**), les deux courbes sont liées, signe qu'aucun effet ZUS n'est identifiable.

Dans les deux cas, on constate que les évolutions des prix de l'immobilier en ZUS sont à contrario bien corrélées avec les tendances moyennes. Du point de vue de leurs marchés immobiliers, les ZUS ne semblent donc pas fonctionner différemment des espaces communs de la ville.

<sup>184</sup> Le fait de prendre comme base 100, les transactions hors ZUS permet d'évaluer l'évolution des écarts entre les valeurs en et hors ZUS. Il aurait été possible de prendre comme base 100, la valeur des transactions au sein du territoire d'étude.



**Graphique n° 4-2**

En regardant plus précisément les données (**Tableau n° 4-8**), on constate cependant un léger resserrement entre 1996 et 2003 (le ratio augmente), signe que les prix progressent un peu plus vite dans les ZUS. Cependant, cette tendance positive s'annule partiellement entre 2003 et 2005. Un tel résultat peut sembler paradoxal puisque c'est en 2003 qu'est décidé le programme national de rénovation urbaine (PNRU)<sup>185</sup>, programme qui commence justement à faire sentir ses effets à partir de 2005.

À ce stade, il est nécessaire d'émettre plusieurs remarques quant à la méthode adoptée pour cerner les effets potentiels des politiques de renouvellement urbain. D'abord, certaines opérations ont été entreprises dès le début des années 2000, dans le cadre des GPV. Ensuite, les ZUS présentes au sein des six intercommunalités retenues pour cette étude n'ont pas toutes connu de façon synchrone le lancement des opérations de « renouvellement Borloo ». Enfin un recul plus grand que le nôtre semble nécessaire pour mesurer avec pertinence l'impact de celles-ci sur les marchés immobiliers. Sur ce dernier point, il semble que, compte tenu de l'inertie des actions entreprises dans le cadre du PNRU, des effets économiques ne peuvent être perceptibles dès 2005, année la plus récente de notre corpus de données. Il semble donc nécessaire de poursuivre ce travail dans les prochaines années afin de voir si les opérations de démolition/reconstruction de logements sociaux auront des effets de long terme sur les marchés immobiliers privés dans les ZUS et à leur proximité.

<sup>185</sup> Par la Loi n° 2003 – 710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

## RAPPORT ENTRE LES PRIX BRUTS DES APPARTEMENTS ACOUIS EN ZUS ET HORS ZUS.

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

<b>Appartements – Prix au m<sup>2</sup>.</b>			
<u>Période</u>	<u>Hors-ZUS</u>	<u>ZUS</u>	<u>Ratio</u>
1996-97	1240,5	856,9	69,1 %
1998-99	1122,9	818,3	72,9 %
2000-01	1194,5	885,3	74,1 %
2002-03	1471,2	1119,5	76,1 %
2004-05	2092,3	1530,1	73,1 %

**Tableau n° 4-8**

Afin d'isoler l'effet ZUS, il est nécessaire de compléter l'analyse par une approche hédonique. En croisant la localisation des biens (à l'intérieur ou à l'extérieur d'une ZUS) avec l'année de transaction, nous pouvons percevoir les effets du renouvellement urbain.

Cela se traduit dans le modèle hédonique par la création d'une variable muette :

$\ell_{ijt}$  valant 1 si le logement  $i$  est situé en ZUS  $j$  et négocié lors de la période  $t$ , 0 autrement.

Avec cette retouche, sont obtenus les coefficients suivants (**Tableau n° 4-9**).

## RAPPORT ENTRE LES PRIX HÉDONIQUES DES APPARTEMENTS ACOUIS EN ZUS ET HORS ZUS.

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

<u>Période</u>	<u>Hors-ZUS</u>	<u>ZUS</u>	<u>Non localisé</u>
1996-2000	-0,367	-0,537	-0,413
2001-2005	0,000	-0,137	-0,054
Ecart	0,367	0,400	0,359

**Tableau n° 4-9**

Les écarts sont très négatifs sur la première période en raison de prix de transactions beaucoup plus faibles dans les ZUS. Ensuite, les prix en ZUS progressent un peu plus vite qu'en dehors de la ZUS mais l'écart final est assez minime (+ 0,400 contre + 0,367). Nous retrouvons les mêmes conclusions qu'avec les prix bruts au m<sup>2</sup>, soit un léger resserrement des écarts au cours du temps.

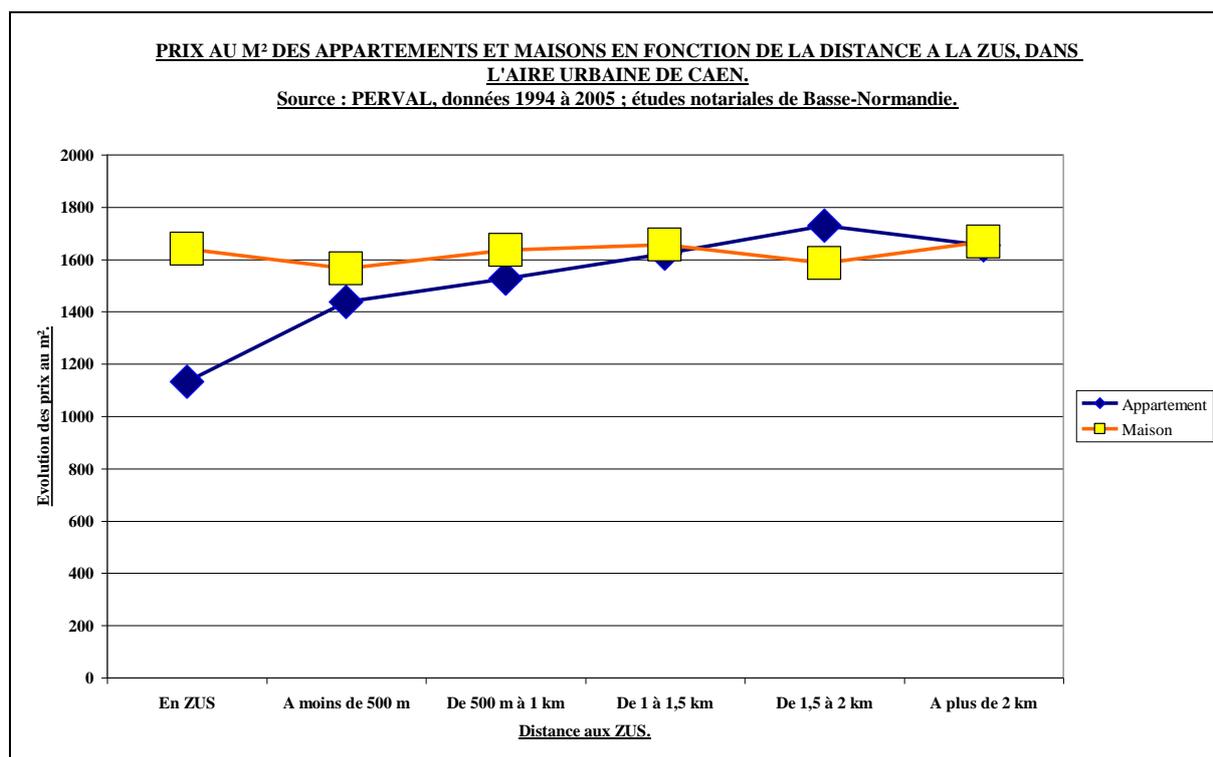
Il est donc envisageable de supposer que la dégradation récente relevée à l'examen du **Tableau n° 4-8** est imputables aux caractéristiques intrinsèques des biens localisés en ZUS et mis sur le marché (moins confort et par conséquent moins aménités positives). Si l'on retient cette hypothèse, cela signifie que cette dégradation récente n'est que faiblement liée aux opérations de renouvellement urbain. Comme il a été signalé plus haut, seule une analyse

au long cours permettra de faire la part entre les explications liées aux caractéristiques des biens et celles qui se centrent sur les effets des politiques de renouvellement urbain.

*Base notariale PERVAL pour l'aire urbaine de Caen.*

Sur les 4 739 transactions d'appartements, 4 038 sont intégrées dans le modèle. Pour les maisons, ont été retenues 2 728 transactions sur les 6 252 fournies dans la base. Un premier tri révèle que les prix au m<sup>2</sup> des appartements sont nettement plus faibles en ZUS ainsi que dans une bande de 400 mètres bordant leur limite extérieure (**Graphique n°4-3**). Dans le modèle hédonique (**Tableau n°4-10**), nous retiendrons donc cette « zone-tampon » de 400 mètres. En première approche, on peut donc constater que les effets géographiques des ZUS caennaises semblent moins marqués que ceux des ZUS franciliennes. À Caen, l'impact négatif des ZUS sur le prix des transactions s'efface presque complètement à 400 mètres de distance alors qu'en Île-de-France, « l'auréole de dévalorisation » s'étend sur un rayon de 750 mètres.

Pour les maisons, si les prix sont plus faibles en ZUS, les observations ne portent que sur sept transactions ce qui invalide toute velléité de poursuivre plus avant les analyses. De ce fait, aucune zone-tampon n'a pu être calculée et il nous sera impossible d'évaluer un quelconque « effet ZUS » dans le cas des transactions portant sur les maisons individuelles.



**Graphique n° 4-3**

En revanche, l'effet ZUS est clairement perceptible pour les appartements. Les biens situés à plus de 400 mètres des ZUS se vendent environ 20 % plus chers que dans les ZUS elles-mêmes (20,2 % exactement), cela de la même façon que sur les terrains d'étude situés en région Île-de-France. L'écart est plus restreint avec la méthode hédonique et, plus surprenant,

les logements proches des ZUS (zone-tampon inférieure à 400 m) présentent alors des prix identiques, voire plus faibles, que dans les ZUS elle-mêmes (l'écart n'est toutefois pas significatif statistiquement).

**COEFFICIENTS DE CORRECTION DES PRIX SELON LES CARACTERISTIQUES DES BIENS, POUR LES APPARTEMENTS ACQUIS DANS L'AIRE URBAINE DE CAEN.**

Données PERVAL, Chambre des Notaires de Basse-Normandie.

4739 appartements	<b>GLOBAL</b>
R2	<b>0,841</b>
<b>COEFFICIENTS</b>	
Constante	7,307
LN surface habitable (m2)	<b>0,796</b>
Type d'appartement (autres/standard)	<b>0,096</b>
Ancienneté (neuf/ancien)	0,053
Prix 1994 / 94	0,000
Prix 1997 / 1994	-0,308
Prix 2000 / 1994	-0,258
Prix 2003 / 1994	0,000
Prix 2005 / 1994	<b>0,270</b>
Époque avant 1850	0,078
Époque 1850/1913	-0,042
Époque 1914/1947	0,092
Époque 1948/1969	-0,107
Époque 1970/1980	-0,026
Époque 1981/1991	<b>0,095</b>
Époque après 1992	<b>0,157</b>
État de l'appartement (bon/travaux)	<b>0,150</b>
Cave (oui/non)	0,019
Étage 0 à 1	0,000
Étage 2 à 4	0,001
Étage 5 et +	-0,019
Garage (oui/non)	<b>0,080</b>
Salle de bain (2 et + / 1)	<b>0,150</b>
Ascenseur (oui/non)	<b>0,070</b>
État d'achèvement (oui/non)	0,067
Occupé par le vendeur (oui/non)	<b>0,073</b>
ZUS	0,000
Hors ZUS <400m	-0,039
Hors ZUS >400m	<b>0,184</b>
En gras les coefficients significativement différents de 0 au seuil de 5 %	
En vert les coefficients supérieurs à +0,1	
En orange les coefficients inférieurs à 0	

**Tableau n° 4-10**

**COEFFICIENTS DE CORRECTION DES PRIX SELON LES  
CARACTERISTIQUES DES BIENS, POUR LES MAISONS  
ACQUISES DANS L'AIRE URBAINE DE CAEN.**

Données PERVAL, Chambre régionale des Notaires de Basse-Normandie.

2728 MAISONS	GLOBAL
R2	0,699
<b>COEFFICIENTS</b>	
Constante	7,697
LN surface habitable (m2)	0,658
Ancienneté (neuf/ancien)	-0,012
Prix 1994 / 1994	0,000
Prix 1997 / 1994	0,107
Prix 2000 / 1994	0,272
Prix 2003 / 1994	0,478
PRIX 2005 / 1994	0,776
Époque avant 1850	-0,191
Époque 1850/1913	-0,159
Époque 1914/1947	0,001
Époque 1948/1969	-0,014
Époque 1970/1980	-0,012
Époque 1981/1991	-0,055
Époque après 1992	0,008
État de la maison (bon/travaux)	-0,220
Étage 0 à 1	0,000
Étage 2 à 4	0,015
Étage 5 et +	0,000
Garage (oui/non)	0,161
SALLE DE BAIN (2 et + / 1)	0,139
Locaux annexes (oui/non)	0,013
État d'achèvement (oui/non)	0,001
Occupé par le vendeur (oui/non)	0,118
Dépendances (oui/non)	-0,021
LN surface terrain (m2)	0,053
Type de maison (autres/pavillon)	-0,004
En gras les coefficients significativement différents de 0 au seuil de 5 %	
En vert les coefficients supérieurs à +0,1	
En orange les coefficients inférieurs à 0	

**Tableau n° 4-11**

Malgré la taille restreinte de l'échantillon, la qualité de l'ajustement pour les appartements est élevée (84% d'information expliquée) comme l'indique le **Tableau n°4-10**, soit une valeur plus élevée que celle obtenue pour les six intercommunalités franciliennes. Ce bon résultat est lié à la présence dans la base PERVAL d'une variable qui se révèle très pertinente : l'état de l'appartement (bon ou travaux à prévoir). Concernant les résultats, se retrouvent des tendances identiques à celles des territoires franciliens, si l'on excepte l'occupation par le vendeur qui joue ici un rôle positif. Dans le cas des maisons (**Tableau n°4-11**), la situation est un peu moins bonne, avec 70 % d'information expliquée.

L'application du modèle hédonique permet d'apprécier « l'effet ZUS » à sa juste valeur, indépendamment des caractéristiques intrinsèques des biens soumis à transaction. On

constate que cet effet est variable selon les communautés d'agglomération concernées : très faible à Plaine-Commune, maximum dans la CAMY. Pour les terrains franciliens, le poids des ZUS sur les marchés immobiliers semble lourd, les effets de proximité étant ressentis jusqu'à 750 mètres de ses limites externes. À Caen, les effets semblent moindres ; l'auréole de dévalorisation ne dépassant pas les 400 mètres.

**5<sup>ème</sup> PARTIE**

**LES ORIGINES GÉOGRAPHIQUES  
DES ACQUÉREURS DE BIENS.**

La cinquième partie de ce rapport exploite des informations concernant les acquéreurs. Outre leurs appartenances socio-professionnelles (données exploitées en 6<sup>ème</sup> partie), les données PERVAL et CD-BIEN fournissent l'adresse de départ et d'arrivée des acquéreurs comme des vendeurs de biens immobiliers. On a vu plus haut (3<sup>ème</sup> partie) que les renseignements concernant les vendeurs présentent un faible degré de fiabilité, ce qui nous a incité à ne pas les exploiter. En revanche, les localisations qui concernent les acquéreurs présentent toutes les garanties. Pour mener à bien cette analyse, nous avons retenu les transactions portant sur des résidences principales afin que soient uniquement concernés les ménages résidant. Cette opération n'a pas pu être effectuée pour Caen, la base PERVAL ne mentionnant pas l'usage futur du bien acquis, ce qui affaiblit la portée de nos observations. Nous avons choisi de cartographier ces mobilités résidentielles en empruntant une échelle fine, dans un rayon de 20 à 30 kilomètres autour de la communauté d'agglomération concernée. Sauf pour la communauté d'agglomération caennaise (poids des acquéreurs investisseurs ?), la portée des mobilités résidentielles est faible, le poids des acquéreurs extérieurs à la région apparaissant négligeable.

Ces réserves faites, les localisations des acquéreurs cartographiées à la commune permettent de dessiner le parcours résidentiel des ménages et de mesurer l'attractivité des différents terrains d'étude. Pour ce faire, nous partirons du postulat que les communautés d'agglomération susceptibles d'attirer un nombre important d'acquéreurs extérieurs plus ou moins éloignés offrent des localisations résidentielles réputées attractives. À l'inverse, le faible nombre des acquéreurs extérieurs peut apparaître comme l'indice d'une attractivité faible.

## 5.1 Les communautés d'agglomération très attractives.

À l'examen des cartes, deux terrains d'étude semblent présenter une attractivité forte : les communautés d'agglomération Plaine-Commune et Caen-la-Mer. Dans les deux cas, cette attractivité est plus nette encore pour les acquisitions d'appartements.

### *Plaine- Commune, un marché parisien pour les appartements.*

Les **Cartes n° 5-1** et **5-2** montrent le lieu de résidence antérieur des acquéreurs entre 1996 et 2005. Pour les acquisitions de maisons individuelles (**Carte n° 5-1**), on constate une part importante de déplacements résidentiels internes à la communauté d'agglomération (entre 50 et 60 % du total des transactions). Les acquéreurs résidant à l'extérieur se recrutent à l'intérieur d'un demi-cercle de 10 à 15 kilomètres de rayon à partir de la Plaine-Saint-Denis avec une représentation non négligeable des acquéreurs parisiens (environ 500 ménages).

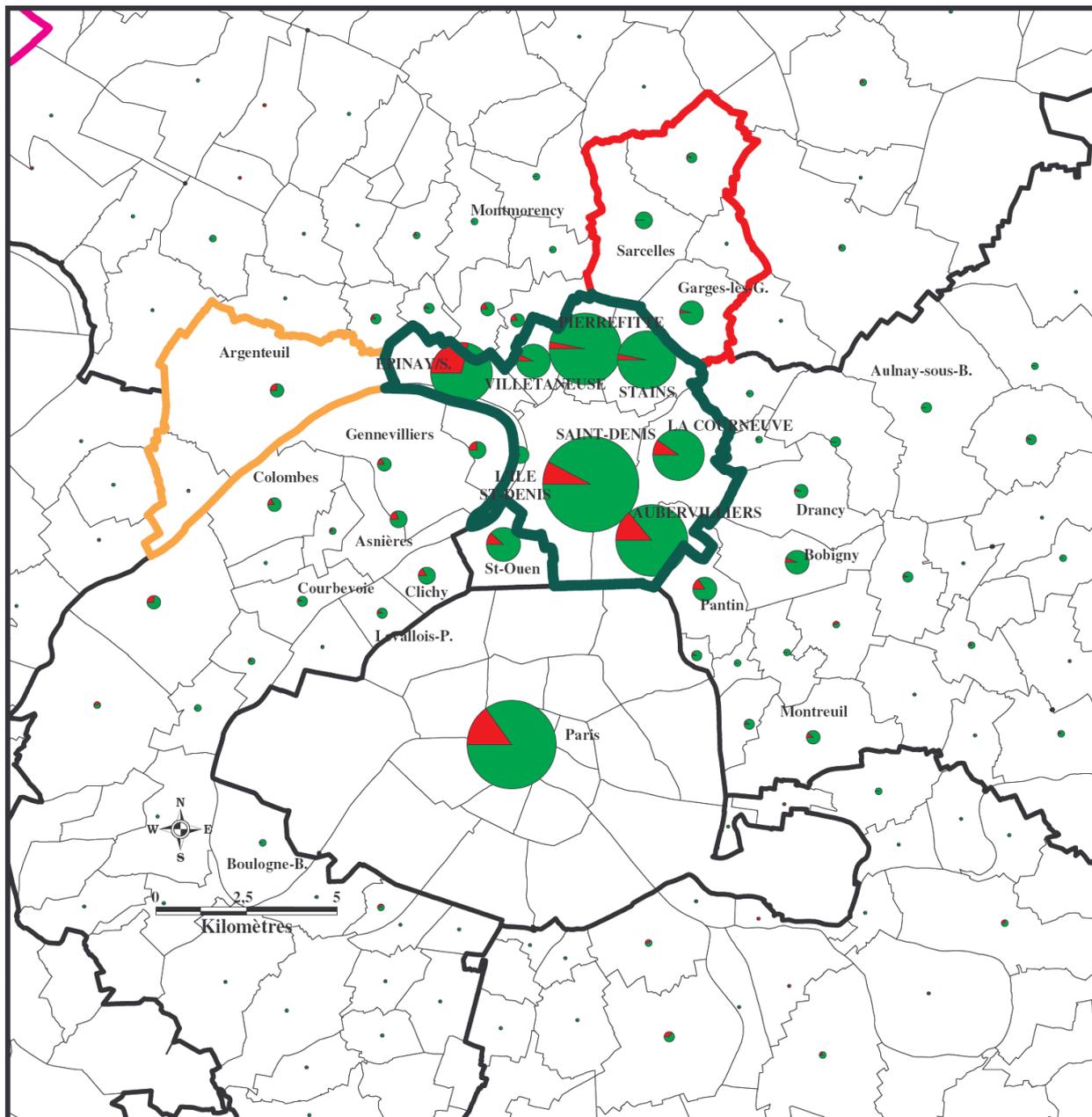
Le marché des appartements est beaucoup plus extraverti (**Carte n° 5-2**). Sur un nombre important de transactions (environ 25 000 de 1996 à 2005), la provenance des acquéreurs est majoritairement extérieure (entre 50 et 80 % selon les périodes référencées). Outre des acquéreurs parisiens, une bonne partie des communes de la Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine sont concernées. Néanmoins, ce sont les communes de première ou de deuxième couronne qui fournissent les plus gros contingents. Nous sommes donc en présence d'un marché très attractif pour les Parisiens ou les habitants de la proche banlieue. Associée à

la vigueur de la demande, cette caractéristique géographique peut contribuer à expliquer les fortes augmentations de prix relevées à Plaine-Commune en 4<sup>ème</sup> partie. On y note corrélativement un fort pourcentage d'acquisitions en ZUS, pouvant dépasser le quart du total dans la commune d'Aubervilliers.

Sans qu'il soit possible de le démontrer à partir des données fournies par la base BIEN, il est vraisemblable que cette attractivité peut être mise en rapport avec les nombreuses opérations de renouvellement urbain menées sur ces secteurs, qu'il s'agisse de « rénovation Borloo » ou d'opérations plus classiques de reconquêtes de friches et de taudis. Dans ces cas, les acquéreurs n'hésitent pas à investir puis à résider à proximité des ZUS, voire à l'intérieur de ces dernières. On peut donc conclure à l'enclenchement d'une spirale vertueuse, qui sera confirmée à l'examen des catégories sociales concernées par ces acquisitions (6<sup>ème</sup> partie). À l'échelle communale, ces mouvements ne semblent pas freinés par la réputation négative de certains « quartiers sensibles », pourtant parmi les plus stigmatisés de France.

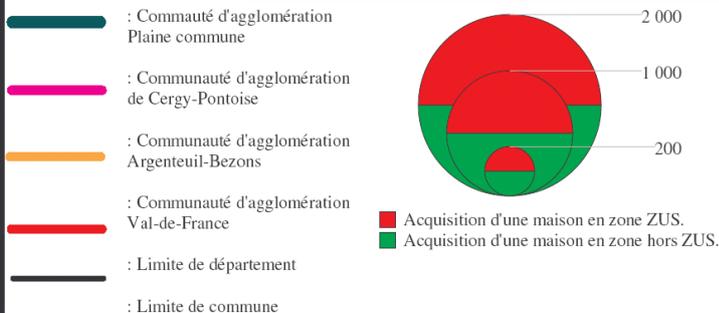
À nouveau, se trouve confirmée l'idée que la réputation négative des ZUS n'est pas un déterminant exclusif dans l'attractivité des territoires et dans la formation des prix de l'immobilier. Pour les acquéreurs potentiels à Plaine-Commune, la proximité de populations en difficulté et réputées peu fréquentables semble mises en balance avec les avantages que ces localisations sont susceptibles d'offrir : prix intéressants par rapport à l'ensemble du marché d'Île-de-France, proximité de Paris intra-muros, bonne desserte en transports publics (RER, tramways), dynamiques positives qui, à terme valoriseront l'investissement patrimonial.

Il semble donc que les acquéreurs consentent à un pari optimiste sur l'avenir, sans accorder une importance excessive aux descriptions catastrophistes propagées par les médias à l'égard du « 9-3 ». De ce point de vue, il serait intéressant de poursuivre l'analyse avec des données plus récentes afin de voir si les « émeutes » de la fin de l'année 2005 ont eu un rôle sur ce cycle de valorisation. La spirale vertueuse a-t-elle été affectée par ces événements ? La temporalité des situations sociales et politiques est-elle partiellement ou totalement déconnectée des décisions d'acquisition des primo-entrants dans Plaine-Commune ?



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS LA C.A. PLAINE COMMUNE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

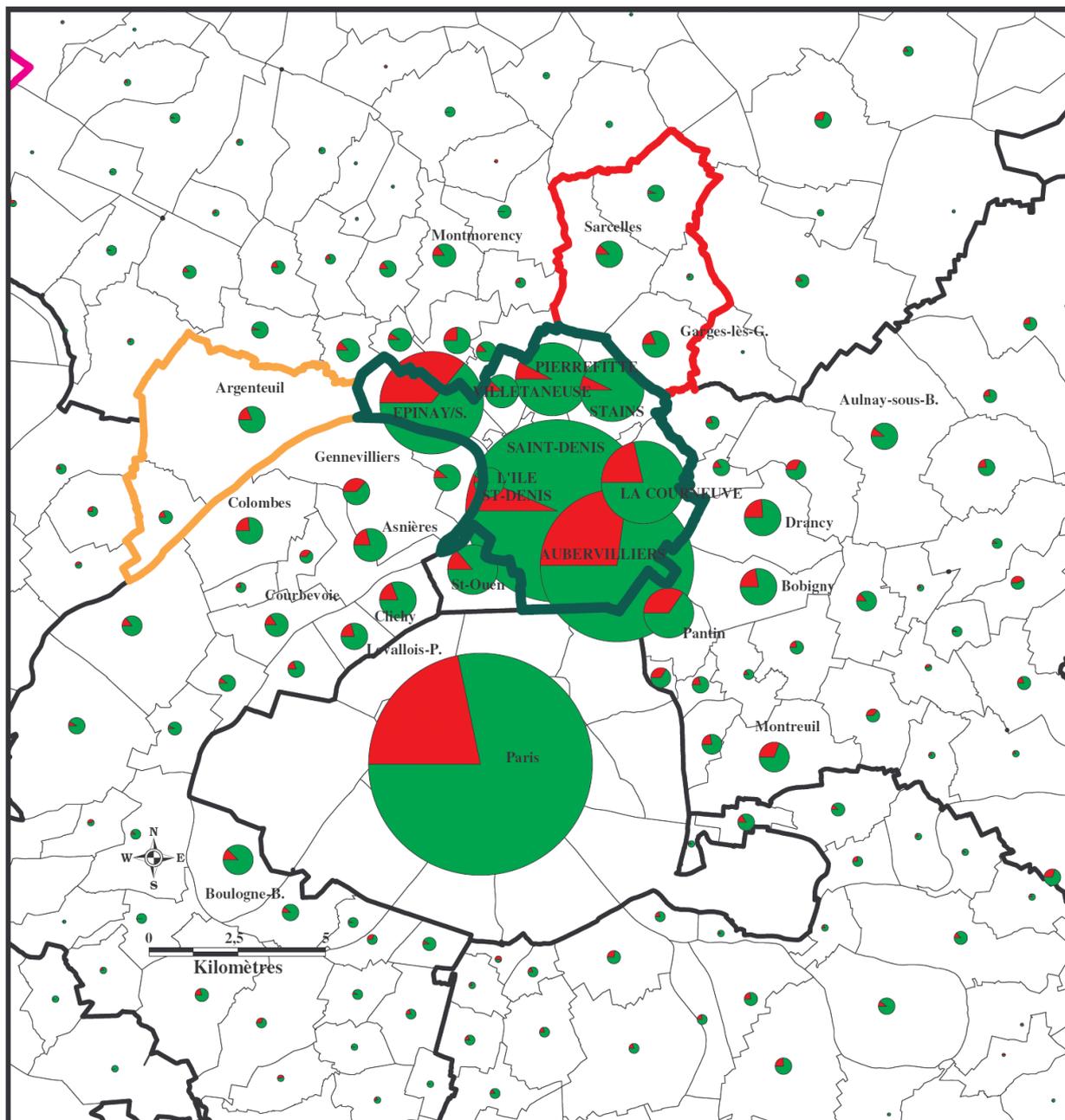


Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 2244  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 2971  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 234 (10,4%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 361 (12,2%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 1360 (60,6%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 1587 (53,4%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

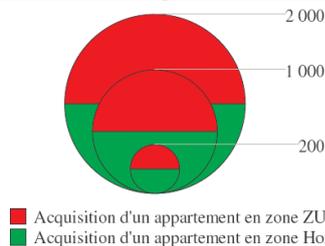
Carte n° 5-1



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACOUIS UN APPARTEMENT DANS LA C.A. PLAINE COMMUNE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

- : Communauté d'agglomération Plaine commune
- : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
- : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons
- : Communauté d'agglomération Val-de-France
- : Limite de département
- : Limite de commune



Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 6331  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 12349  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 1253 (19,8%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 2200 (17,8%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 3113 (49,2%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 4271 (34,6%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-2**

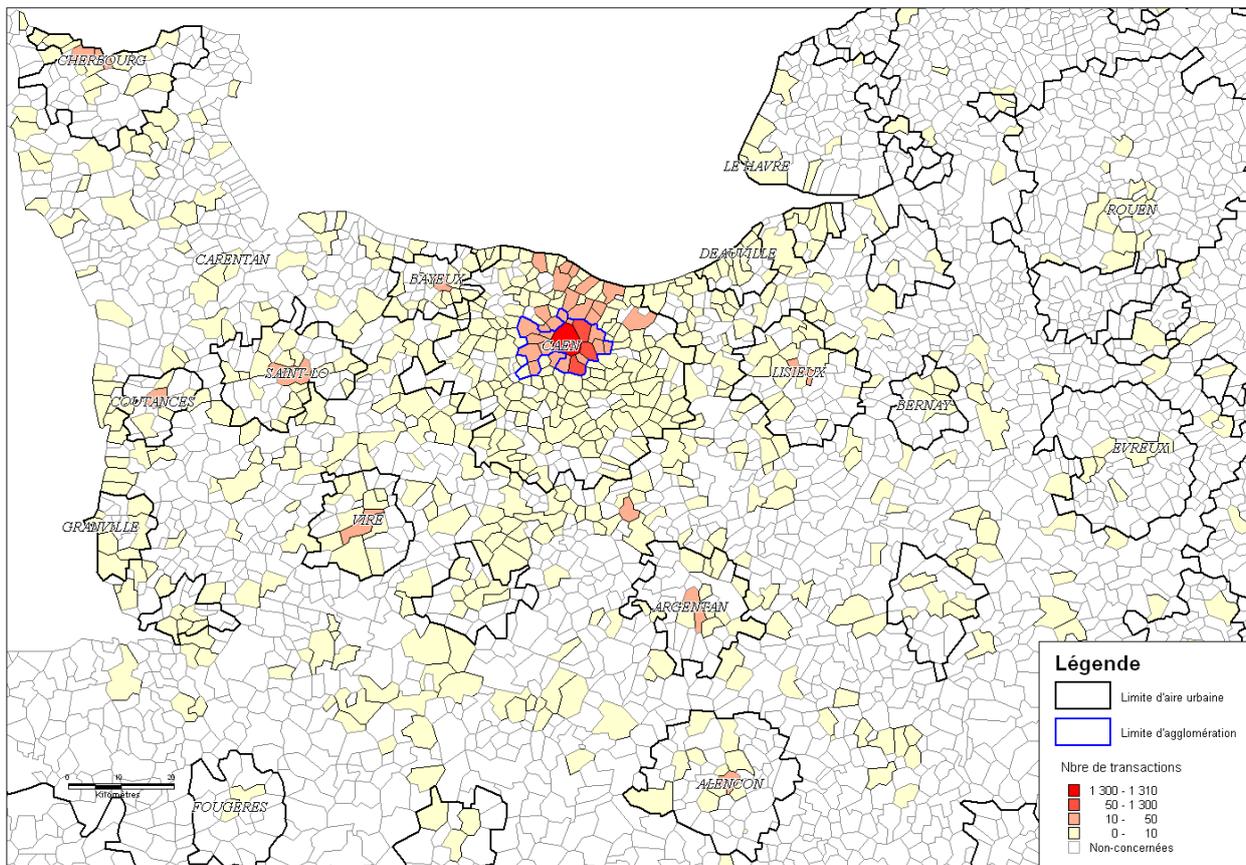
### *L'unité urbaine de Caen : un marché régional pour les appartements.*

Dans un contexte fort différent, des remarques du même ordre peuvent être effectuées pour la Communauté d'agglomération Caen-la-Mer. Si la demande de maisons individuelles reste locale et largement cantonnée à l'intérieur des limites de l'unité urbaine (**Carte n° 5-4**), on constate qu'il n'en est pas de même pour les appartements (**Carte n° 5-3**). La localisation résidentielle des acquéreurs révèle, de la même façon qu'à Plaine-Commune, un marché d'échelle régionale. Ces derniers sont en effet localisés dans les principales agglomérations de Basse-Normandie (Cherbourg, Alençon, Vire, Saint-Lô, Coutances, Lisieux) et, pour une proportion moindre, en Haute-Normandie (Rouen, Le Havre, Bernay, Evreux). Il faut toutefois nuancer ce propos puisque, contrairement à la base BIEN, PERVAL ne permet pas de sélectionner les ménages investisseurs des ménages acquéreurs de résidences principales.

Les similitudes relevées avec Plaine-Commune semblent toutefois confirmer l'hypothèse que « l'effet ZUS » est finalement marginal dans les choix patrimoniaux des acquéreurs, que ceux-ci soient résidents ou investisseurs. Avec des ZUS moins nombreuses et moins stigmatisées que celles du « 9-3 », le marché caennais des appartements semble suivre des logiques identiques à celles de Plaine-Commune, preuve que ce facteur est somme toute marginal.

### **PROVENANCE DES MÉNAGES AYANT ACOUIS UN APPARTEMENT DANS L'UNITÉ URBAINE DE CAEN.**

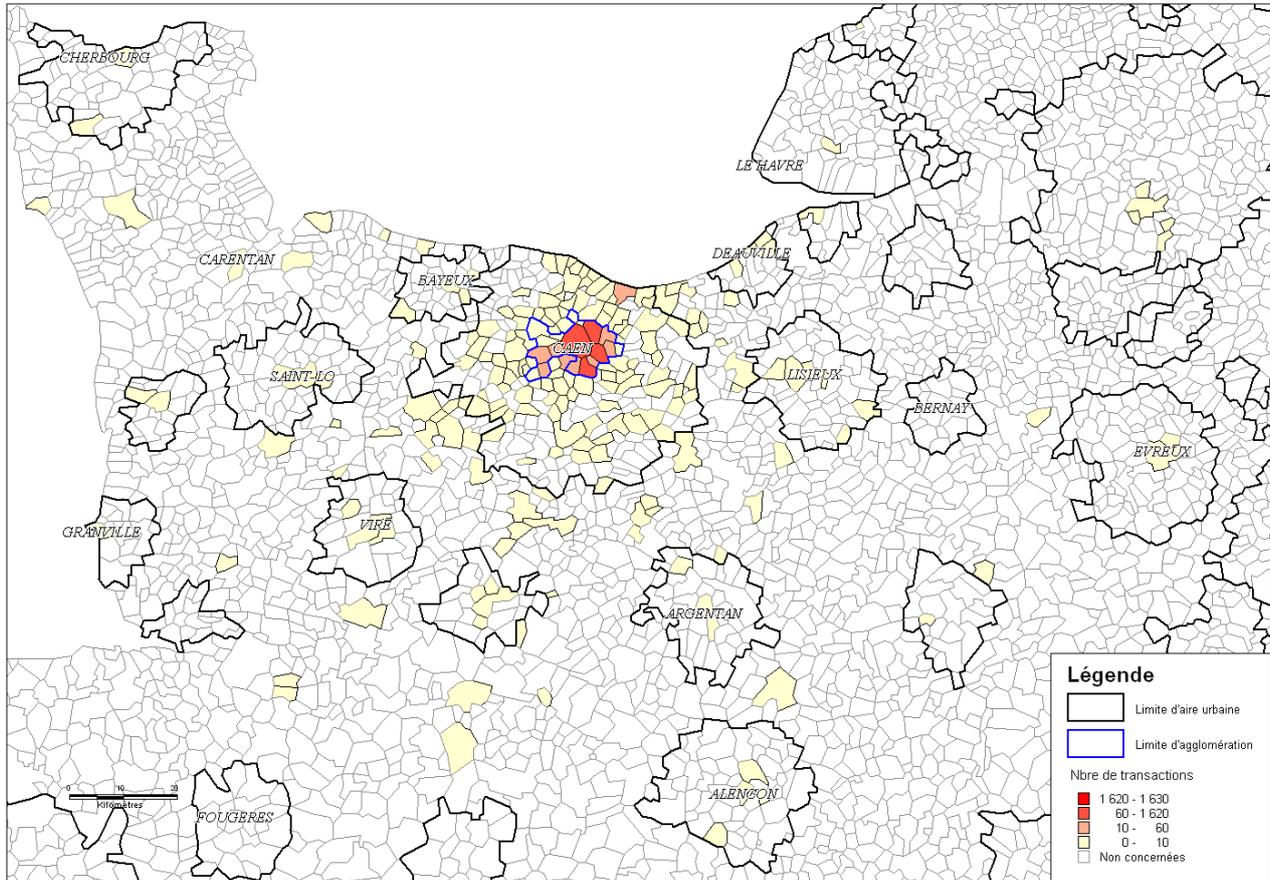
Source : base PERVAL, Chambre régionale des Notaires de Basse-Normandie



**Carte n° 5-3**

## PROVENANCE DES MÉNAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS L'UNITÉ URBAINE DE CAEN.

Source : base PERVAL, Chambre régionale des Notaires de Basse-Normandie



**Carte n° 5-4**

Dans le cas de l'agglomération caennaise, il semble plutôt que la motivation principale doive être imputée à la primauté régionale. Les acquéreurs semblent attirés par les fonctions et les services offerts par l'agglomération : équipements sanitaires et hospitaliers, fonctions universitaires, etc. Ces aménités doivent jouer un rôle dans la décision, qu'il s'agisse de biens acquis en résidence principale ou dans le cadre d'un investissement.

## 5.2 Les communautés d'agglomération peu attractives.

À l'autre extrémité du spectre, on relève le cas de communautés d'agglomération peu attractives : Mantes en Yvelines et Deux-Rives-de-Seine. Plus que la proportion d'arrivant extérieurs (entre 50 et 60 %), c'est le faible nombre des transactions qui semble en être l'indice déterminant.

*La CAMY : un marché immobilier peu actif.*

Les cartes concernant la CAMY (**Cartes n° 5-5 et 5-6**) confirment le faible nombre de transactions, déjà relevé en 3<sup>ème</sup> partie. Les acquéreurs extérieurs sont peu nombreux en valeur absolue et ils sont répartis sur un nombre élevé de communes, principalement localisées dans les environs immédiats (rayon de 5 à 10 kilomètres). Quelqu'en soit la raison (faiblesse de la demande des acquéreurs potentiels, insuffisance de l'offre), cette situation dénote une faible attractivité. Les acquéreurs sont peu motivés par une installation à Mantes-en-Yvelines tandis que les constructeurs ne semblent pas enclins à mettre en œuvre des opérations d'importance, compte tenu de l'état du marché local.

Pour les appartements comme pour les maisons individuelles, c'est la commune de Mantes-la-Jolie qui concentre l'essentiel des acquisitions, sans qu'on puisse faire un partage entre la mobilité résidentielle interne à la communauté d'agglomération et celle qui provient de l'extérieur.

Ces acquéreurs présentent cependant un point commun : ils ne s'installent guère dans les ZUS. Cette constatation est particulièrement nette pour les acquéreurs de maisons individuelles qui représentent moins de 1 % des transactions sur l'ensemble de la période. Le marché des appartements est moins sensible à l'effet répulsif des ZUS puisque les transactions portant sur ce type de bien s'élèvent à 10 – 15 % du total entre 1996 et 2005. Curieusement, ce taux s'abaisse à partir des années 2000 alors qu'on aurait intuitivement attendu le contraire. Les opérations de requalification mises en œuvre dans les ZUS de la CAMY ne semblent donc pas avoir d'effet incitatifs sur les acquisitions d'appartements intra-ZUS. Cependant, si leur proportion diminue (de 14,1 à 9,2 % entre 1996 - 2000 et 2001 - 2005), le nombre de ces acquisitions augmente fortement en valeur absolue (de 54 à 94).

Il semble de ce fait nécessaire de distinguer les acquisitions d'appartements de celles des maisons individuelles. Pour ce second type de bien, le nombre de transactions est très faible (moins de 200 par an entre 2000 et 2005) et les prix sont parmi les plus bas d'Île-de-France (cf. 4<sup>ème</sup> partie). Après une période de forte atonie (moins de 100 acquisitions par an entre 1996 et 2000), le marché des appartements semble plus actif. Le nombre moyen des transactions dépasse les 200 unités entre 2000 et 2005, ce qui pourrait en partie expliquer l'augmentation des prix au mètre carré relevée en 4<sup>ème</sup> partie.

*L'avenir des « quartiers » est en dehors des quartiers !*

Il est intéressant de comparer la situation de la CAMY à celle de Plaine-Commune. dans les deux cas, les politiques de la ville et de renouvellement urbain y sont actives et anciennes avec, semble-t-il, des effets divergents sur les marchés immobiliers. Dans le premier, ces dernières s'accompagnent d'effets significatifs en matière de valorisation des biens. Dans le second ces dynamiques n'apparaissent pas, en dépit des investissements publics consentis sur les ZUS de la CAMY depuis au moins trois décennies. Cette constatation confirme le fait que les politiques en directions des « quartiers défavorisés » ne

suffisent pas lorsqu'il s'agit d'agir sur les tendances macro-économiques et macro-sociales. On peut donc en déduire que les succès enregistrés à Plaine-Commune en matière de valorisation de l'immobilier semblent davantage tenir à des politiques globales de renouvellement urbain, qui ne concernent pas exclusivement les ZUS. La transformation de l'espace urbain s'accompagne de dynamiques de redéveloppement économique qui impliquent à leur tour des changements en matière de composition sociale des populations résidentes.

Déjà suggérée en 4<sup>ème</sup> partie, se trouve ici confirmée l'idée que l'action publique territorialisée à l'échelle des quartiers prioritaires n'est pas un instrument suffisant pour combattre les inégalités, développer la mixité résidentielle et promouvoir la justice urbaine. Pour que cette dernière progresse, il semble impératif de coupler les actions finement territorialisées avec des mesures plus globales d'échelles macro.

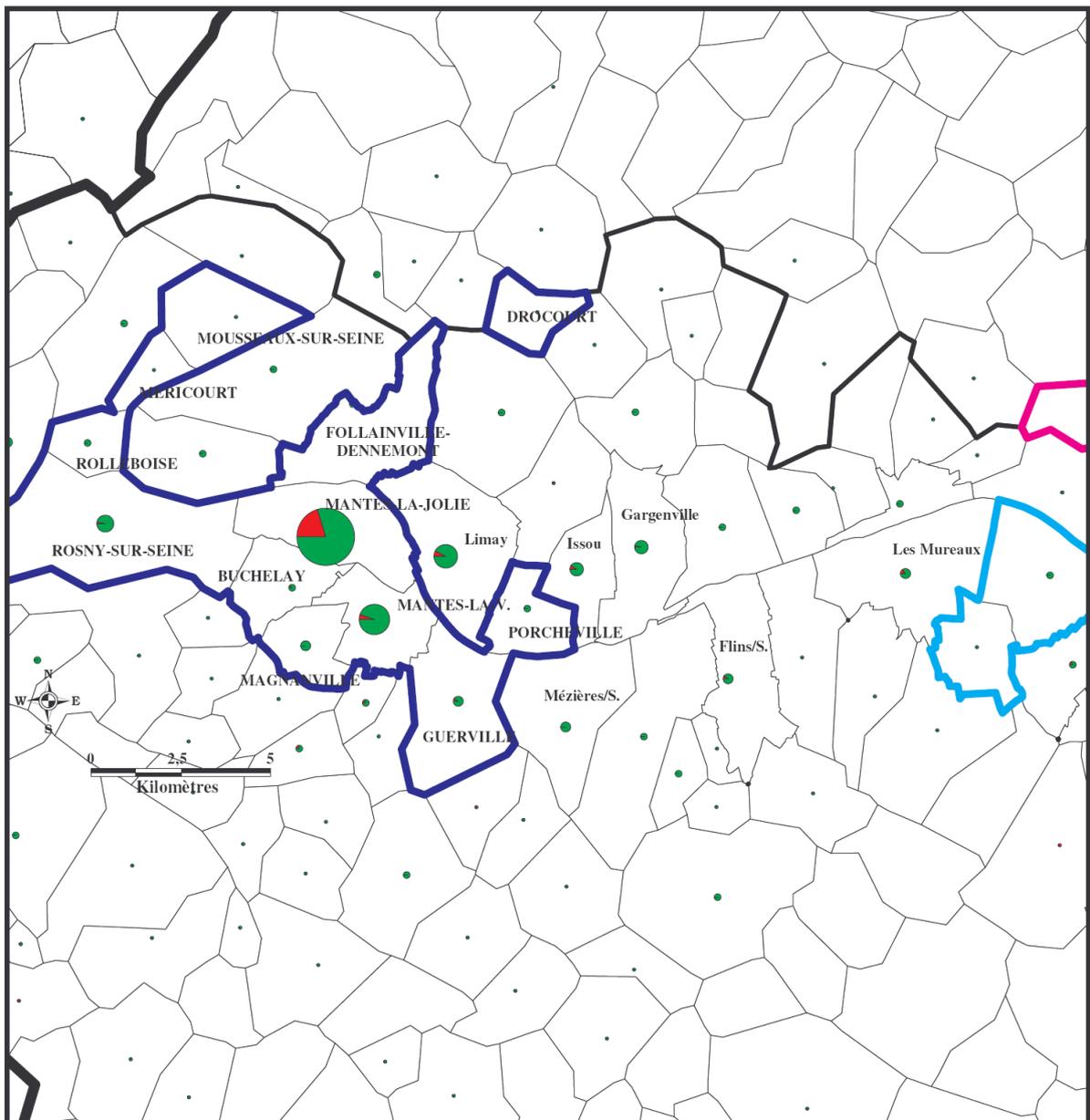
Contrairement à ce qu'un discours convenu suggère sur « l'exclusion » et les « zones de non-droit », les ZUS et leurs populations ne constituent donc pas des îlots étanches vis-à-vis de leur environnement. Au contraire, l'avenir socio-économique des population résidant en ZUS semble être étroitement lié à celui des communautés d'agglomération où ces dernières se localisent. En charge des politiques de cohésion sociale et de rénovation urbaine, les intercommunalités d'agglomération doivent donc agir sur deux leviers et sur deux échelles en matière de politiques publiques. Pour sortir de l'impasse de la misère et de la ghettoïsation rampante elles doivent impérativement articuler les politiques finement territorialisées d'intervention sociale à des politiques de vaste échelle en matière de requalification de la ville, de développement économique, d'accès à l'emploi pour les populations les moins qualifiées.

Outre les politiques locales, les situations géographiques respectives de Plaine-Commune et de la CAMY peuvent également contribuer à expliquer les différences. Plaine-Commune bénéficie d'une double rente de situation. La proximité du centre parisien lui assure un accès aisé à un marché de l'emploi important en volume et diversifié en qualité. Cet accès permet, au moins à la marge, de limiter les effets locaux d'un chômage qui touche les populations résidentes les moins qualifiées<sup>186</sup>. Cette proximité assure également une demande soutenue en logements et en locaux d'activité, qui a pour effet d'augmenter le nombre des emplois salariés ainsi que les rentrées fiscales (taxe professionnelle notamment)<sup>187</sup>. Inversement, la CAMY bénéficie moins nettement de ce double effet d'entraînement, ce qui rend moins efficace les investissements publics effectués en matière de politique de la ville et de rénovation urbaine.

---

<sup>186</sup> Le nombre des demandeurs d'emploi a ainsi de diminué de 6,6 % au cours de l'année 2005, soit 1 653 personnes de moins. Source : site Internet de la communauté d'agglomération, [http://www.plainecommune.fr/gallery\\_files/site\\_1/2095/2105/Evol\\_DEFM\\_311205.pdf](http://www.plainecommune.fr/gallery_files/site_1/2095/2105/Evol_DEFM_311205.pdf)

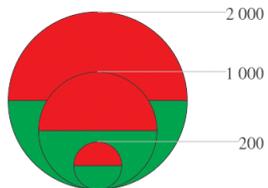
<sup>187</sup> À Plaine-Commune, le nombre de salarié exerçant sur le territoire est passé de 74 000 à 88 300 entre 1999 et 2004. Source : site Internet de la Communauté d'agglomération, [http://www.plainecommune.fr/page/p-332/art\\_id-/](http://www.plainecommune.fr/page/p-332/art_id-/)



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UN APPARTEMENT DANS LA C.A. MANTES-EN-YVEL. DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

-  : Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines (CAMY)
-  : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
-  : Communauté de communes Deux rives de Seine
-  : Limite de département
-  : Limite de commune



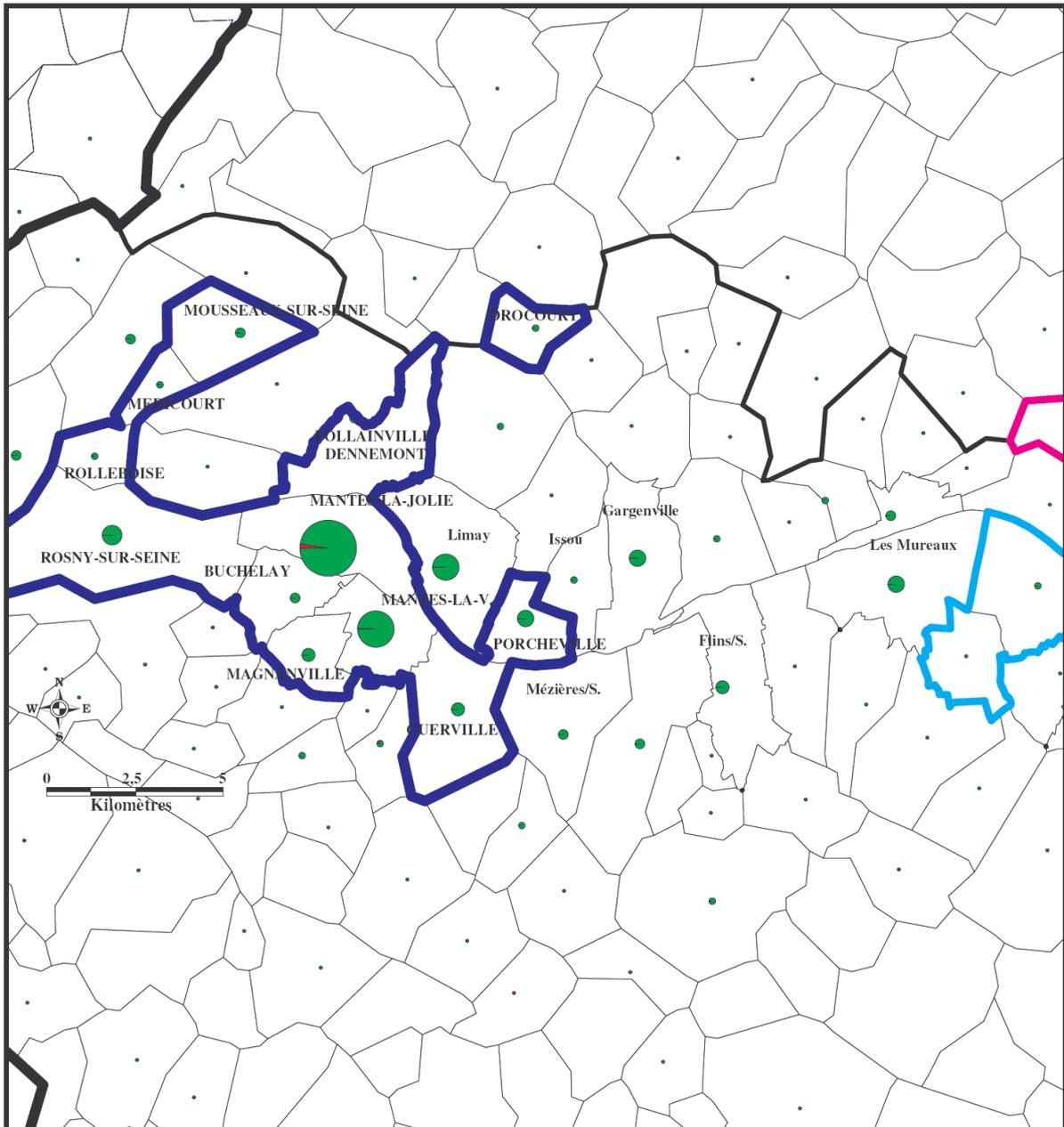
-  Acquisition d'un appartement en zone ZUS.
-  Acquisition d'un appartement en zone Hors ZUS.

Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 382  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 1024  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 54 (14,1%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 94 (9,2%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 183 (47,9%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 360 (35,2%)

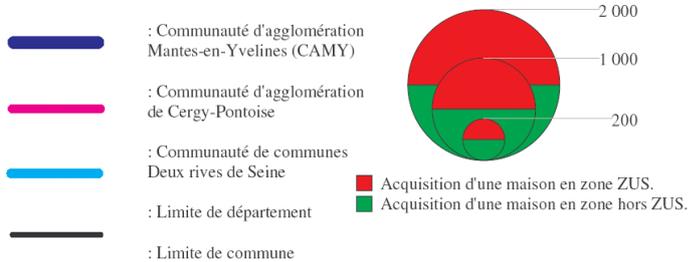
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-5**



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS LA C.A. MANTES-EN-YV. DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.



Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 633  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 887  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 5 (0,8%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 8 (0,9%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 310 (49%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 376 (42,4%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-6**

*Deux-Rives-de-Seine : une communauté d'agglomération moins répulsive ?*

Les **Cartes n° 5-7** et **5-8** concernant la communauté d'agglomération Deux-Rives-de-Seine montrent une situation proche de celle de la CAMY. Les marchés immobiliers sont peu actifs pour les appartements comme pour les maisons individuelles, même si les volumes globaux y sont légèrement supérieurs : environ 3 400 transactions pour l'un et l'autre de ces types de biens entre 1996 et 2005<sup>188</sup>. Si la proportion d'acquéreurs extérieurs à la communauté d'agglomération est importante (entre 60 et 65 % du total), leur faible nombre en valeur absolue suggère là encore une attractivité limitée.

Les localisations résidentielles antérieures des acquéreurs montrent une orientation sud-est / nord-ouest marquée. Les acquéreurs résidaient antérieurement dans les Yvelines, entre les secteurs « huppés » de Chatou et Bougival et ceux plus populaires des Mureaux. Certains proviennent également des Hauts-de-Seine (Rueil-Malmaison, Nanterre), surtout motivés par l'acquisition d'une maison individuelle. Il semble donc que la communauté d'agglomération Deux-Rives-de-Seine attire des populations qui résidaient antérieurement dans des secteurs plus centraux de l'agglomération parisienne. Cependant, ce desserrement ne peut pas être assimilé à un processus de périurbanisation dans la mesure où les acquisitions de maisons individuelles pèsent pour moins de la moitié du total : 3 421 unités entre 1996 et 2005 contre 3 478 concernant les appartements.

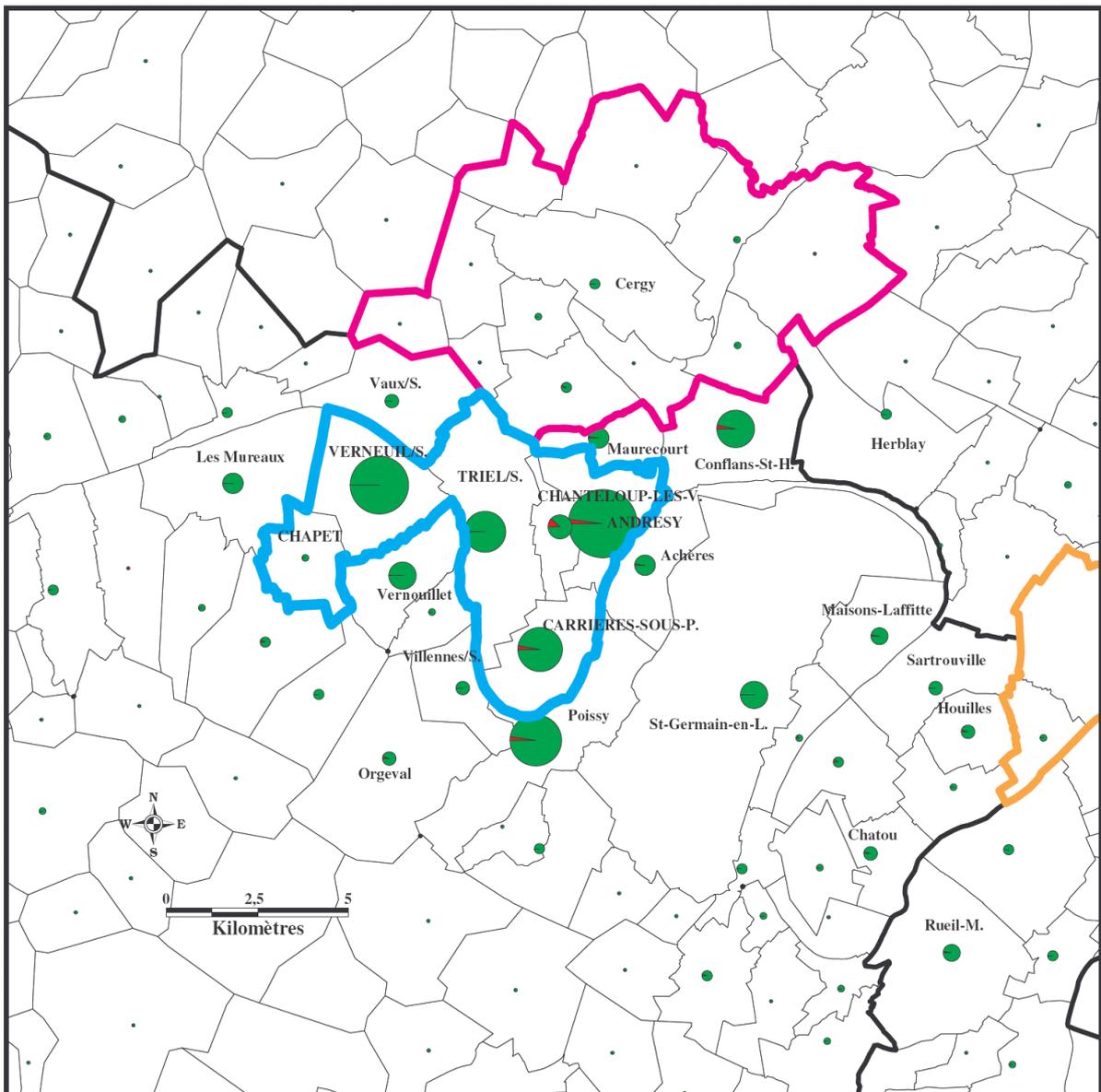
En plus de ces mouvements, il faut également noter des déplacements résidentiels de proximité. Pour les maisons comme pour les appartements, la commune voisine de Poissy fournit ainsi des contingents notables d'acquéreurs à la communauté d'agglomération Deux-Rives-de-Seine.

Ici encore, les acquisitions en ZUS sont fort peu nombreuses : moins de 200 unités pour les maisons entre 1996 et 2005, moins de 100 pour les appartements. Cependant, contrairement à la CAMY, les acquisitions de maisons sont les plus nombreuses et elles se répartissent sur l'ensemble des communes abritant des ZUS.

Semblant moins répulsive que la CAMY, Deux-Rives-de-Seine propose logiquement des prix de l'immobilier plus élevés. Pour les appartements comme pour les maisons, les prix au mètre carré s'élèvent couramment à 2 500 Euros tandis que presque tous les secteurs de la communauté d'agglomération connaissent des augmentations entre 1996-1997 et 2004-2005 supérieures aux moyennes régionales (voir partie 4).

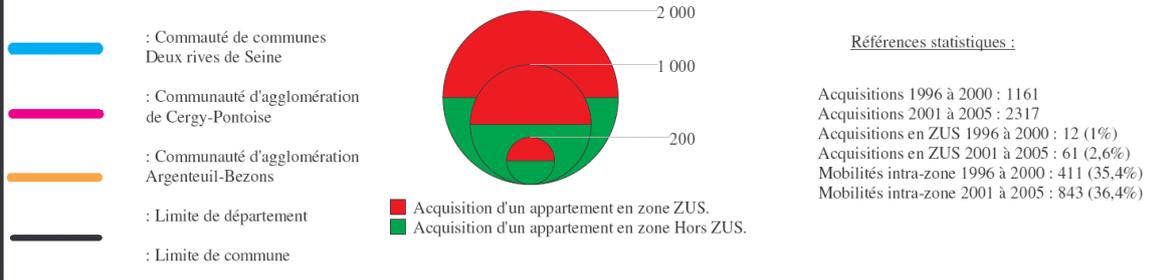
---

<sup>188</sup> Dans la CAMY, le volume des transactions s'élève à 1 400 – 1500 unités pour les appartements comme pour les maisons individuelles.



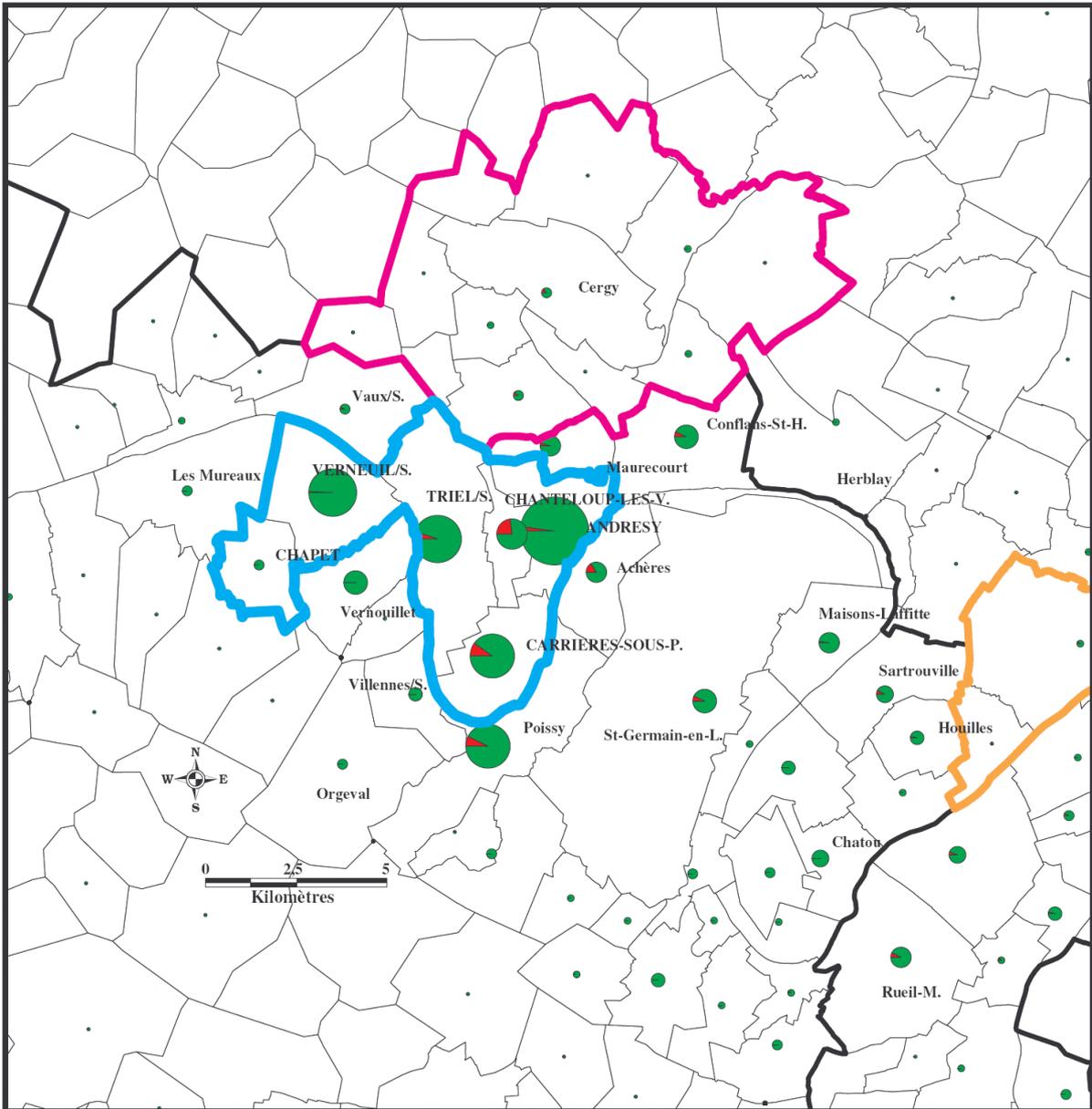
**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UN APPARTEMENT DANS LA C.C. DEUX RIVES DE SEINE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'informations économiques notariales : Chambre des Notaires de Paris.



Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

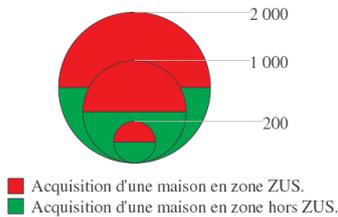
**Carte n° 5-7**



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS LA C. DE COMM. DEUX RIVES DE SEINE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

-  : Communauté de communes Deux rives de Seine
-  : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
-  : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons
-  : Limite de département
-  : Limite de commune



Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 1193  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 2228  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 27 (2,3%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 159 (7,1%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 443 (37,1%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 880 (39,5%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-8**

### 5.3 Val de France : une situation spécifique.

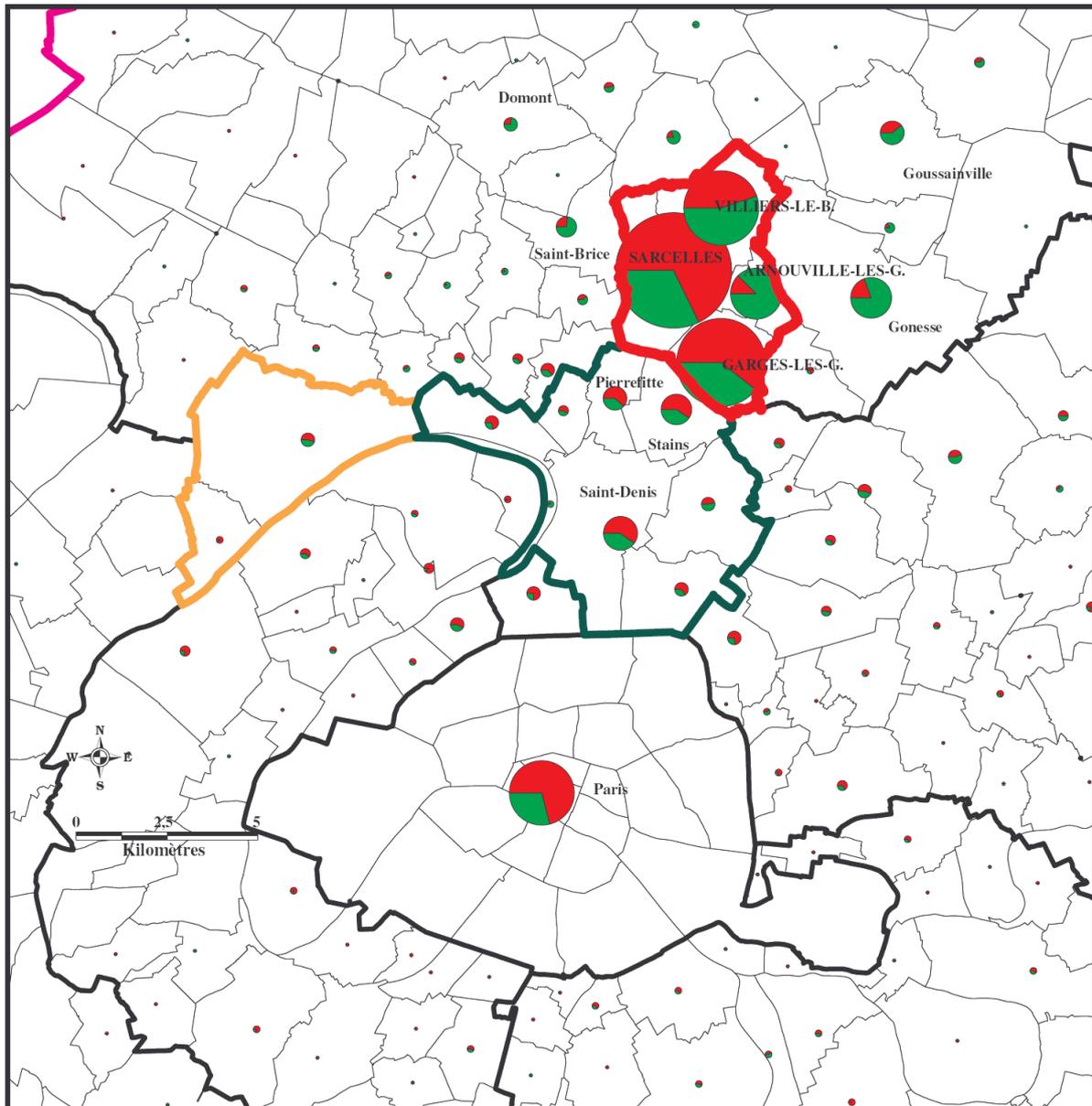
La communauté d'agglomération Val-de-France se différencie de la CAMY et de Deux-Rives-de-Seine par un volume de transactions largement supérieur : près de 3 000 opérations pour les maisons individuelles entre 1996 et 2005 et plus de 5 200 pour les appartements au cours de la même période (Cartes n° 5-9 et 5-10).

Autre spécificité, la proportion des changements résidentiels internes à la communauté d'agglomération. Ces derniers sont les plus élevés parmi les sept terrains étudiés avec des valeurs égales voire supérieures à la barre des 50 %. Les 55 % sont même dépassés pour les transactions portant sur les appartements entre 2001 et 2005 (55,5 %). Le faible apport extérieur se limite aux communes et intercommunalités environnantes. Outre Gonesse, Plaine-Commune fournit une grande part des contingents d'acquéreurs. Seule indice notable d'attraction, la présence d'acheteurs parisiens, qui acquièrent surtout des appartements.

Ces derniers acquièrent en ZUS selon de fortes proportions (près de trois quarts des acquisitions sur l'ensemble de la période). Cette tendance renforce celle relevée à propos des changements résidentiels internes. Les acquéreurs d'appartements résidant antérieurement à Val-de-France achètent majoritairement dans les ZUS : entre 50 et 60 % sur l'ensemble de la période. Ces taux sont dépassés dans les communes présentant un fort volume de transactions : à Sarcelles comme à Garges-lès-Gonèsse, près de trois quart des transactions portant sur les appartements se font sur des biens localisés dans les ZUS.

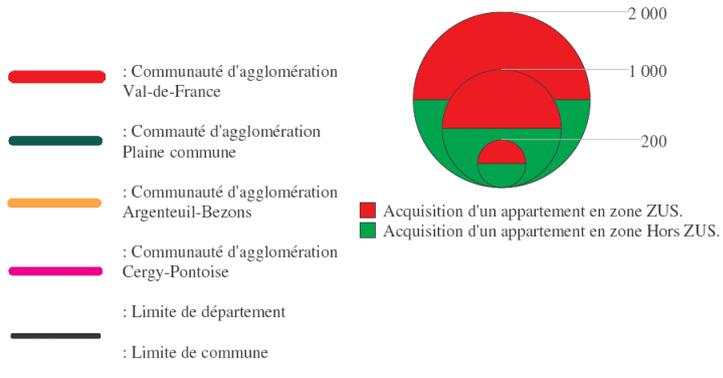
La situation de Val-de-France est donc paradoxale. Les transactions sont nombreuses mais le marché reste très local : les acquéreurs résident déjà à l'intérieur de la communauté d'agglomération. Second paradoxe, l'attractivité vis à vis des acquéreurs extérieurs concerne majoritairement les biens localisés à l'intérieur des ZUS.

Nous sommes donc en présence d'un marché spécifique, qui semble marqué par la faible solvabilité des acquéreurs potentiels. Ceci peut contribuer à expliquer le faible niveau des prix, qui dépassent rarement les 2 000 Euros au mètre carré en 2005. De plus, les augmentations 1996-2005 sont très fréquemment inférieures aux moyennes régionales, notamment dans les ZUS (voir partie 4).



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UN APPARTEMENT DANS LA C.A. VAL-DE-FRANCE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

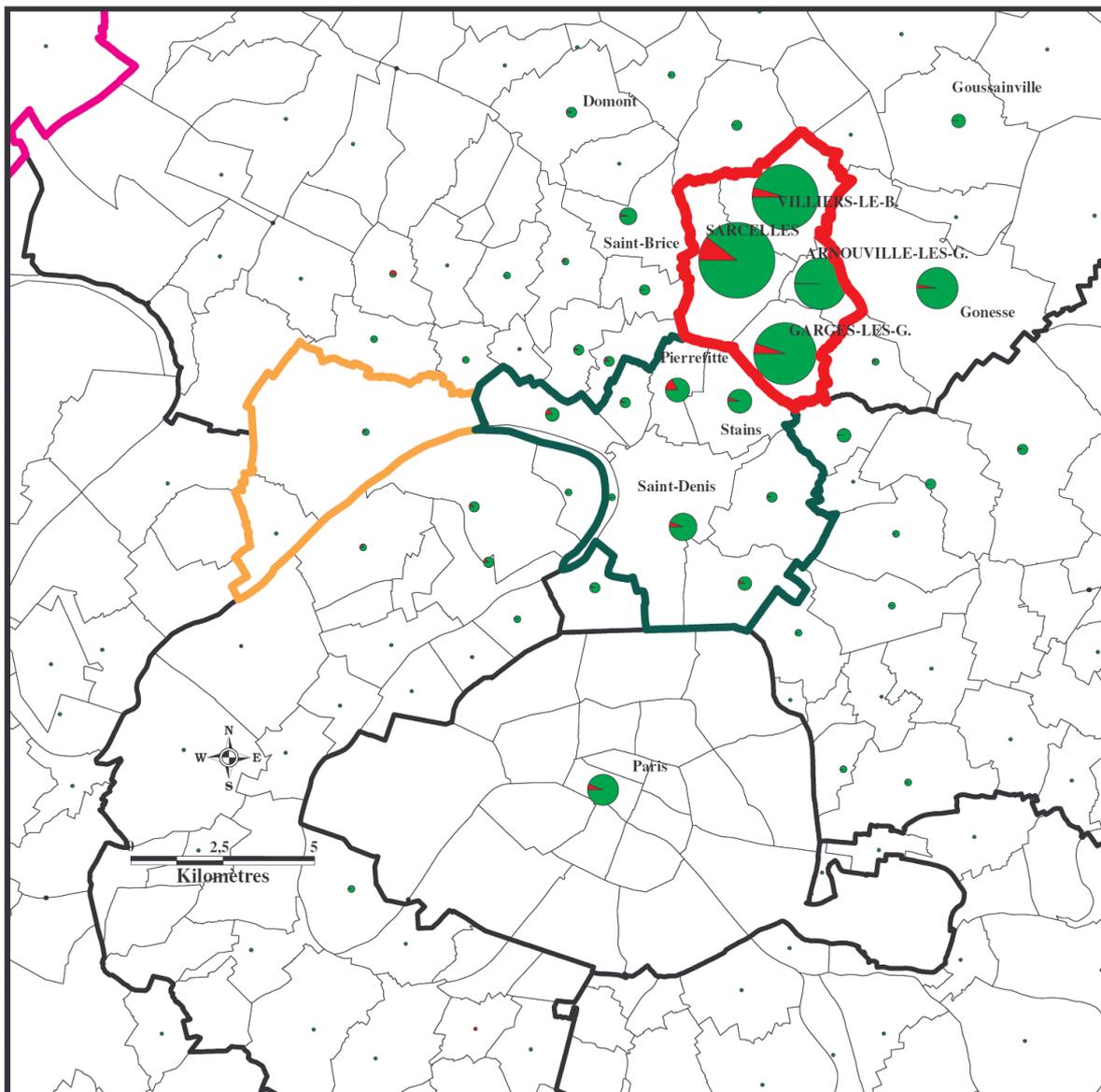


Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 1752  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 3502  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 1042 (59,5%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 1881 (53,7%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 885 (50,5%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 1778 (50,8%)

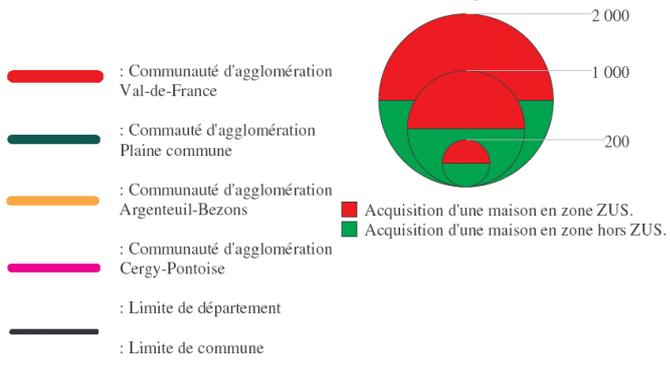
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-9**



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS LA C.A. VAL-DE-FRANCE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.



Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 1064  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 1906  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 53 (5%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 125 (6,6%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 554 (52,1%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 1058 (55,5%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-10**

#### **5.4 Deux pôles résidentiels affirmés : les communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et d'Argenteuil-Bezons.**

Ces deux communautés d'agglomération se caractérisent par un niveau élevé de transactions entre 1996 et 2005 : plus de 3 000 pour les appartements comme pour les maisons à Argenteuil Bezons ; 7 400 pour les maisons et 9 600 pour les appartements à Cergy-Pontoise. Dans ces deux cas, nous sommes donc en présence de marchés immobiliers actifs et en forte croissance sur la période.

##### *Une destination résidentielle pour Parisiens et proches banlieusards.*

Les acquéreurs résidant à l'extérieur de ces deux communautés d'agglomération sont nombreux en valeur absolue et ils représentent une part élevée dans le total des transactions (entre 48 et plus de 60 %).

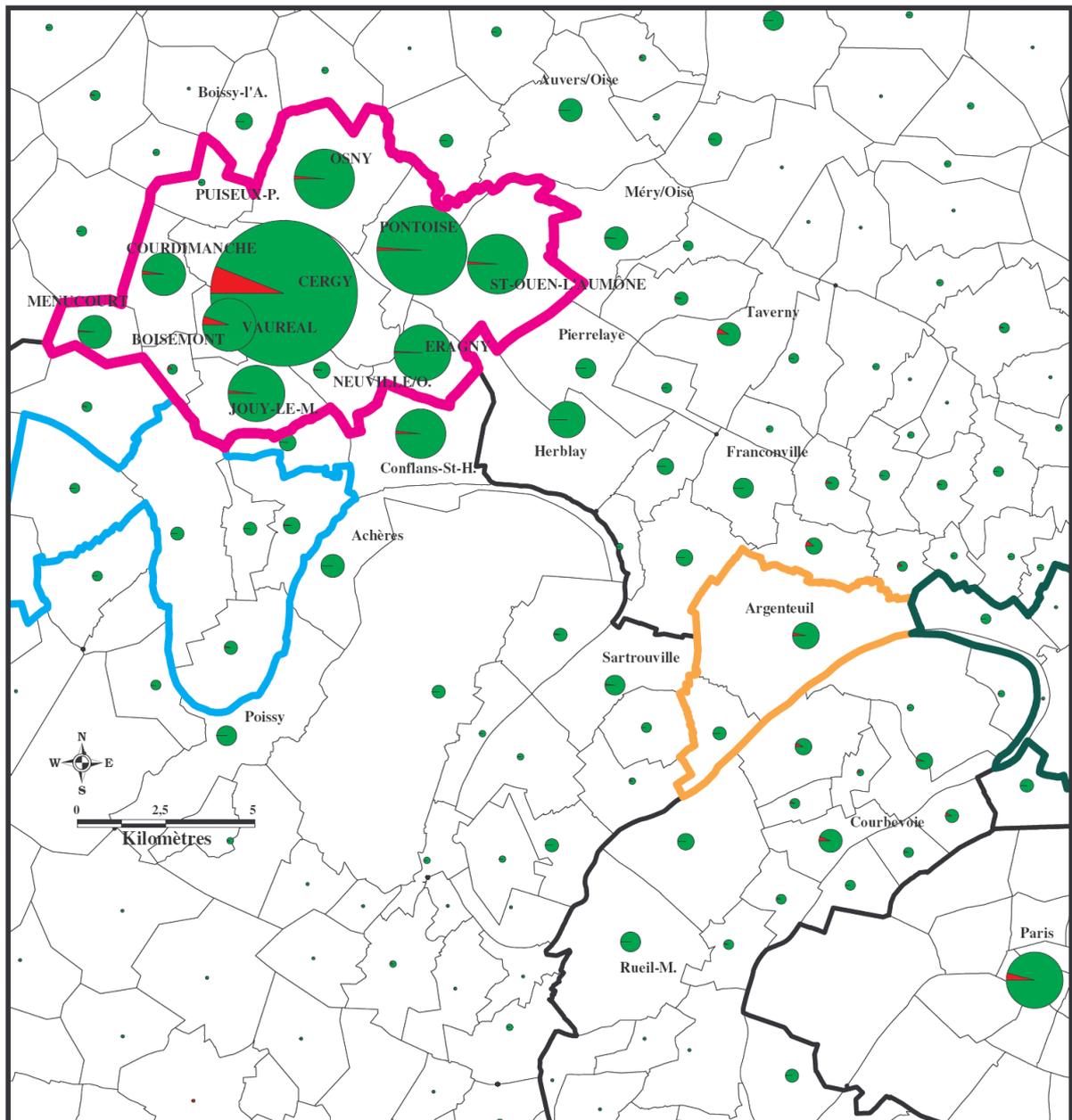
De façon plus affirmée que dans le cas de la communauté d'agglomération Deux-Rives-de-Seine, les acquéreurs se recrutent principalement à l'intérieur d'un quadrant nord-ouest centré sur Paris. Bien reliées par les transports en commun, ces deux communautés d'agglomération semblent attirer des acquéreurs qui s'éloignent du centre de l'agglomération. Cette caractéristique peut être relevée pour Argenteuil-Bezons (**Cartes n° 5-13 et 5-14**) et plus encore à Cergy-Pontoise (**Cartes n° 5-11 et 5-12**). Bénéficiant de liaisons rapides et fréquentes avec la capitale, offrant des services et une palette variée d'emplois, la ville nouvelle présente un ensemble d'aménités susceptibles d'intéresser des acquéreurs potentiels. Comme dans le cas de Deux-Rives-de-Seine, nous ne sommes pas pour autant en présence d'un processus de diffusion périurbaine. Là encore, les appartements représentent la majorité des acquisitions, même si les achats de maisons individuelles sont nombreux.

##### *De fortes mobilités résidentielles internes.*

Cette attractivité forte se combine à un marché local également dynamique. Les acquisitions concernent principalement les grosses communes centrales de Cergy et de Pontoise, semblant indiquer que les futurs résidents sont à la recherche de centralité et d'urbanité. De ce fait, et comme on l'a déjà indiqué en 4<sup>ème</sup> partie, les prix enregistrent des niveaux élevés en 2005. Pour les appartements, ils dépassent couramment les 2 400 – 2 500 Euros à Cergy-Pontoise comme à Argenteuil-Bezons. Les maisons se négocient à des prix moins élevés, notamment au sein de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, confirmant l'idée que ce n'est pas sur ce type de bien que se porte en priorité la demande. En outre, les prix sont en forte augmentation, notamment pour les maisons.

##### *Une part non négligeable d'acquisitions en ZUS.*

Les prix augmentent également en ZUS, preuve d'une forte pression de la demande. Pour les transactions internes comme pour les acquéreurs extérieurs, la proportion des biens acquis en ZUS est souvent élevée. Si elle n'est guère remarquable dans le cas de Cergy-Pontoise, elle l'est davantage pour les transactions d'appartements concernant Argenteuil-Bezons. Sur ce type de bien, les taux moyens sont compris entre 34 et 39 % au cours de la période, avec des valeurs supérieures à 50 % dans le cas de la commune de Bezons.

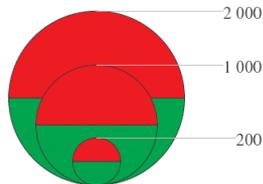


**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UN APPARTEMENT DANS LA C.A. DE CERGY-PONTOISE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'informations économiques ; Chambres des Notaires de Paris.

Références statistiques :

- : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
- : Communauté d'agglomération Plaine commune
- : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons
- : Communauté de communes Deux rives de Seine
- : Limite de département
- : Limite de commune

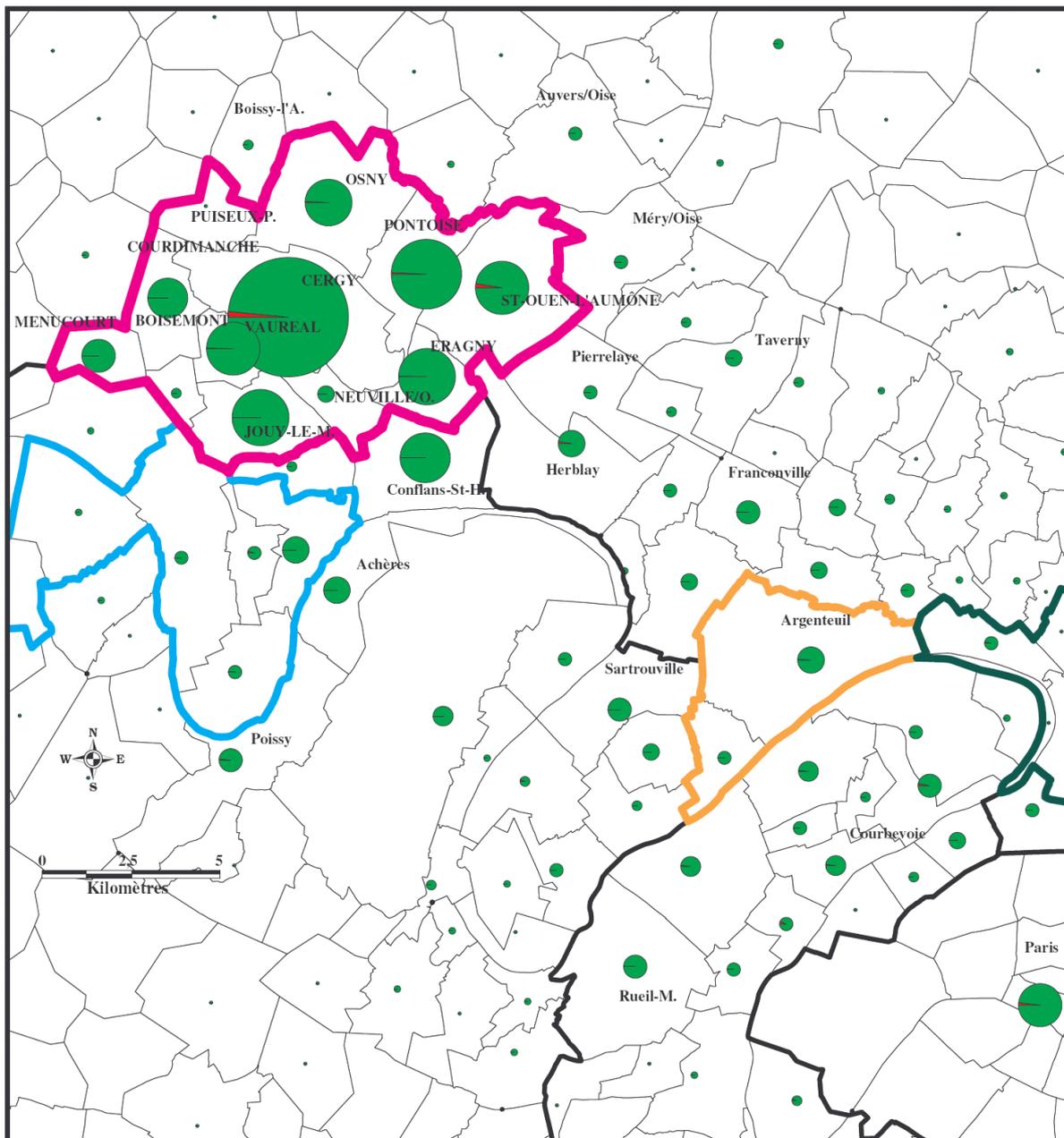


- Acquisition d'un appartement en zone ZUS.
- Acquisition d'un appartement en zone Hors Zus.

Acquisitions 1996 à 2000 : 2822  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 6697  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 54 (1,9%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 241 (3,6%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 1474 (52,2%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 3165 (47,3%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

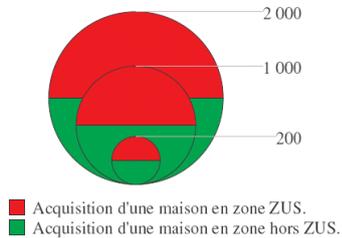
**Carte n° 5-11**



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS LA C.A. DE CERGY-PONTOISE DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

- : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
- : Communauté d'agglomération Plaine commune
- : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons
- : Communauté de communes Deux rives de Seine
- : Limite de département
- : Limite de commune

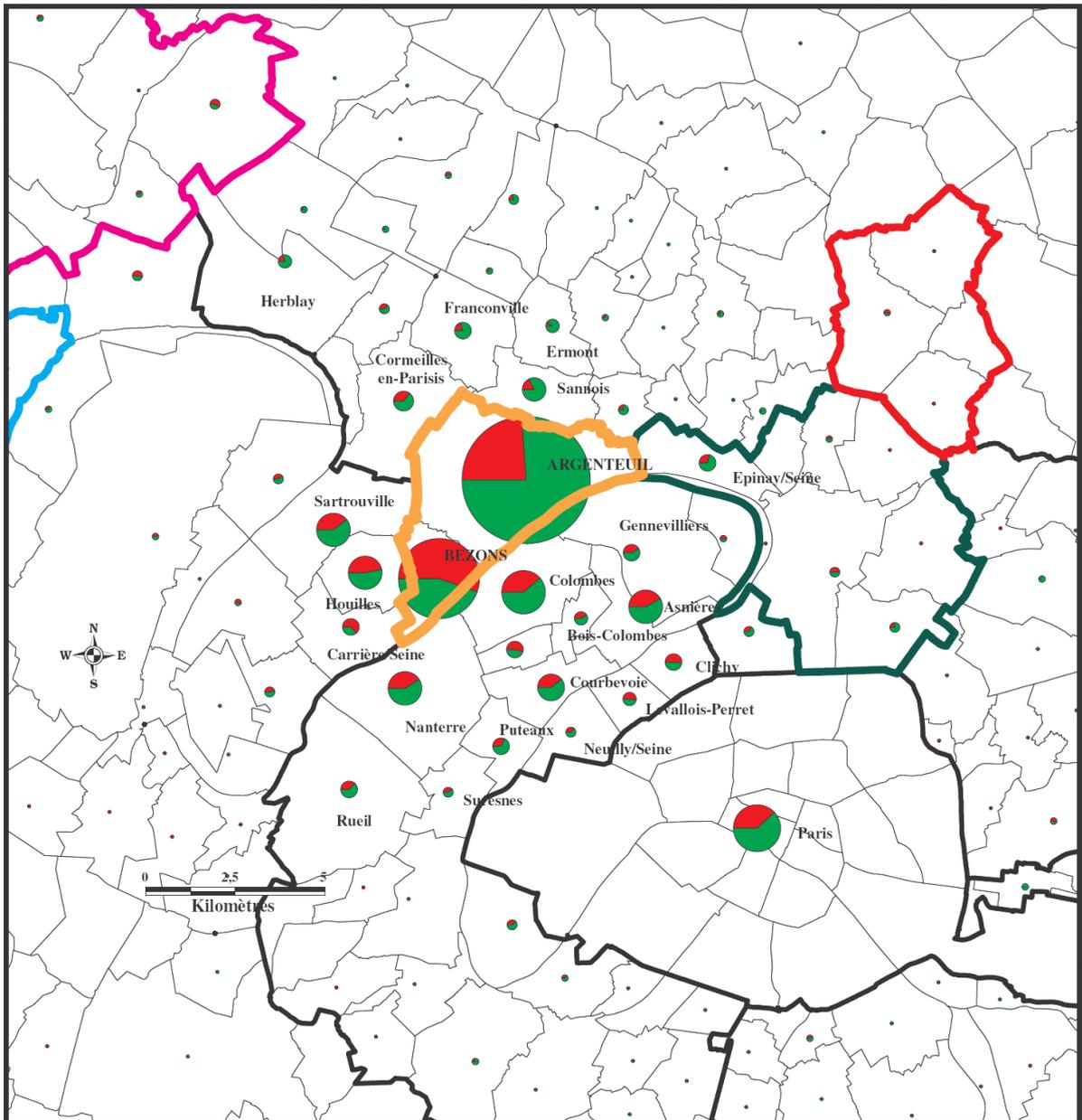


Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 2853  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 4525  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 20 (0,7%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 41 (0,9%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 1397 (49%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 2280 (50,4%)

Cartographie : D. Despends ; Laboratoire MRTE

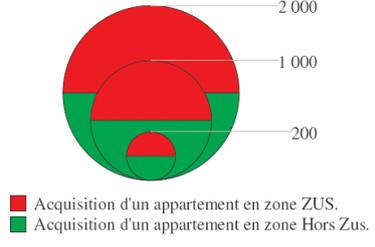
**Carte n° 5-12**



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACOUIS UN APPARTEMENT DANS LA C.A. ARGENTEUIL-BEZONS DE 1996 A 2005.**

Source : Base d'informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

- : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons
- : Communauté d'agglomération Plaine commune
- : Communauté d'agglomération Val-de-France
- : Communauté d'agglomération Cergy-Pontoise
- : Limite de département
- : Limite de commune

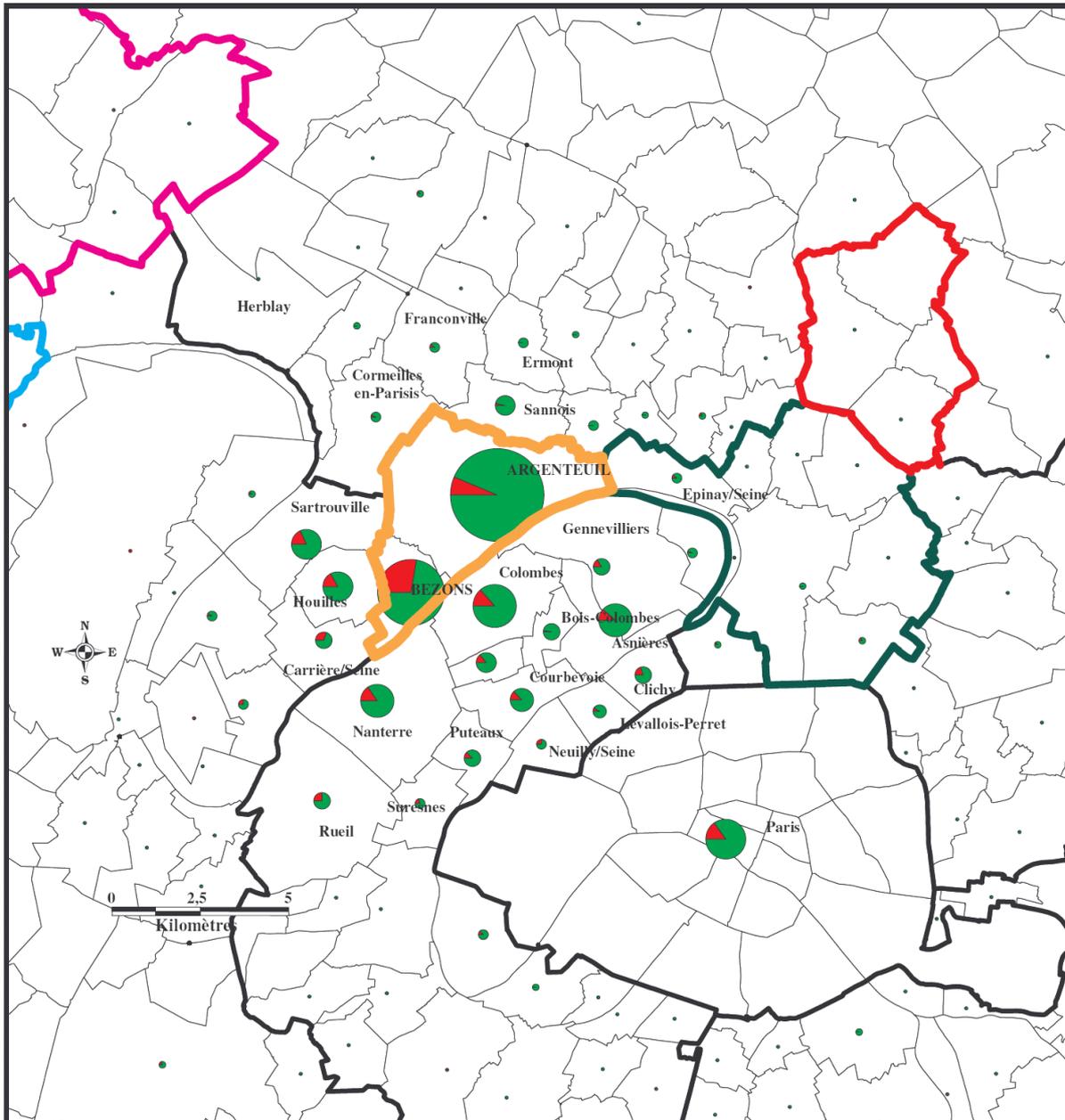


Références statistiques :

- Acquisitions 1996 à 2000 : 1720
- Acquisitions 2001 à 2005 : 2948
- Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 669 (38,9%)
- Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 1019 (34,6%)
- Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 800 (46,5%)
- Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 1178 (40%)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

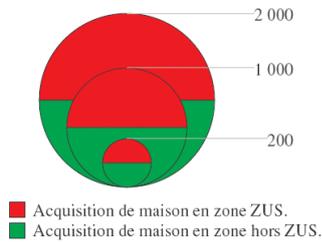
**Carte n° 5-13**



**PROVENANCE DES MENAGES AYANT ACQUIS UNE MAISON DANS LA C.A. ARGENTEUIL-BEZONS DE 1996 A 2005**

Source : Base d'Informations économiques notariales ; Chambre des Notaires de Paris.

- : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons
- : Communauté d'agglomération Plaine commune
- : Communauté d'agglomération Val-de-France
- : Communauté d'agglomération Cergy-Pontoise
- : Limite de département
- : Limite de commune



Références statistiques :

Acquisitions 1996 à 2000 : 1366  
 Acquisitions 2001 à 2005 : 1858  
 Acquisitions en ZUS 1996 à 2000 : 181 (13,3%)  
 Acquisitions en ZUS 2001 à 2005 : 247 (13,3%)  
 Mobilités intra-zone 1996 à 2000 : 548 (40,1%)  
 Mobilités intra-zone 2001 à 2005 : 728 (39,2%)

Cartographie : D. Despods ; Laboratoire MRTE

**Carte n° 5-14**

## **6<sup>ème</sup> PARTIE**

### **EVOLUTION DES PROFILS SOCIAUX DES MENAGES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS**

## 6.1 Les tendances lourdes à l'échelle des trois départements franciliens.

Comme il a été signalé dans le chapitre **3.3 Variables de description des acquéreurs et vendeurs de biens immobiliers** de la partie **n°3 Présentation des sources et méthodologie**, les données BIEN et PERVAL fournissent des informations sur les profils respectifs des acquéreurs et des vendeurs de biens immobiliers. Les transactions sont informées de façon satisfaisante (à plus de 90 %) et stable, à la fois sur le profil social des acquéreurs (voir **Graphiques n°3-13** et **n°3-14**) que sur celui des vendeurs (voir **Graphiques n°3-15** et **n°3-16**). Si des interrogations sont régulièrement soulevées concernant les modalités d'intégration de ces données dans les bases BIEN et PERVAL compte tenu du fait que la source initiale provient des déclarations faites par les acquéreurs (et les vendeurs) aux notaires qui enregistrent les transactions, il est indispensable de signaler que l'affectation dans une catégorie Insee résulte d'un codage ultérieur, effectué à partir des déclarations de leur profession par les personnes concernées. Les données BIEN et PERVAL souffrent de possibles défauts : seule prise en compte d'un membre du ménage dans le cas où l'acquisition est effectuée par plusieurs personnes et erreurs dans la déclaration de la profession. Il est important de conserver à l'esprit que les mêmes critiques peuvent être formulées pour les données des recensements Insee.

En conséquence, il paraîtrait pour le moins incompréhensible de faire l'impasse sur l'exploitation de telles informations, d'autant que les données BIEN et PERVAL offrent l'incontestable avantage d'être régulièrement actualisées et de permettre un suivi dans le temps, sur des pas de temps annuels, voire trimestriels, du profil des acquéreurs et des vendeurs, sur un territoire donné. La mise en relation des profils respectifs des acquéreurs et des vendeurs constitue une piste d'analyse intéressante<sup>189</sup>, dans le sens où cela peut permettre d'identifier des territoires où apparaissent des inflexions vers une paupérisation ou vers une gentrification. Cette démarche n'a pas été développée dans les chapitres qui suivent, seuls ayant été étudiés les profils sociaux des acquéreurs à différents moments.

De la même façon, les bases BIEN et PERVAL permettent d'appréhender les acquéreurs par le biais de leur âge (voir les **Graphiques n° 3-17, n°3-18, n°3-19** et **n°3-20**) ou de leur nationalité (voir les **Graphiques n°3-21, n°3-22, n°3-23** et **n°3-24**). Ces informations constituent des compléments intéressants à l'entrée par les profils sociaux, d'autant que les niveaux de transactions informées sont élevés, aux alentours de 90 % pour l'âge des acquéreurs, de 80 % pour celui des vendeurs, supérieurs à 90 % pour la nationalité des acquéreurs et des vendeurs, ces derniers étant d'ailleurs légèrement mieux renseignés. Ces informations sur la nationalité des personnes impliquées dans les transactions constituent une source particulièrement intéressante du fait qu'il s'agit d'informations difficiles à mobiliser par ailleurs. Les traitements cartographiques et statistiques qui suivent n'ont pu dans le cadre de cette étude, intégrer ces deux dimensions complémentaires à l'entrée par les profils sociaux. Il s'agit par conséquent d'une piste de recherche à suivre pour des développements ultérieurs.

Afin d'appréhender la traduction cartographique des informations, deux types de modes de représentation sont proposés en parallèle. Le premier fournit des informations à l'Iris, le second à l'Iris lissé, en distinguant les maisons et les appartements. Des informations sur les distributions statistiques sont intégrées aux cartes. Se posait par ailleurs la question de

---

<sup>189</sup> Elle a par exemple été développée dans l'article suivant : DESPONDS D. (2006) : « *Spécialisations résidentielles : vers des divergences territoriales accrues dans le cadre du Val-d'Oise ?* », pp. 172-197, in *Hérodote* n°122 Ghettos américains, banlieues françaises.

l'indicateur statistique à prendre en compte afin de traduire la complexité des configurations socio-spatiales. Le ratio **R** (CPIS / ouvriers + employés) s'est imposé.

**COEFFICIENTS DE CORRELATION CALCULES AU NIVEAU COMMUNAL.**

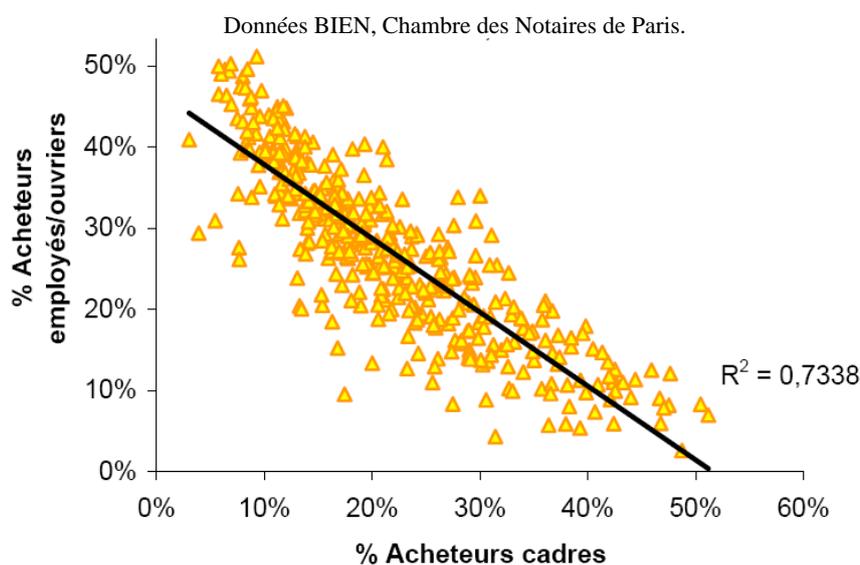
Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

	CSP non renseignée	Agric. Exploit.	Arti. Comm.	CPIS	Prof. interméd.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activ.	Marchands de biens
CSP non renseignée	1,00	0,02	0,03	0,21	-0,37	-0,40	-0,34	0,02	0,07	0,01
Agric. Exploit.		1,00	0,11	-0,09	-0,08	-0,07	0,12	-0,11	-0,02	0,17
Arti. Comm.			1,00	0,17	-0,13	-0,31	-0,12	-0,12	-0,01	0,03
CPIS				1,00	-0,20	-0,70	-0,79	-0,07	0,01	0,00
Prof. Interméd.					1,00	0,17	0,02	-0,23	-0,33	-0,05
Employés						1,00	0,54	0,06	-0,01	-0,02
Ouvriers							1,00	-0,10	-0,05	-0,03
Retraités								1,00	0,23	0,00
Autres sans activ.									1,00	-0,02
Marchands de biens										1,00

**Tableau n°6-1**

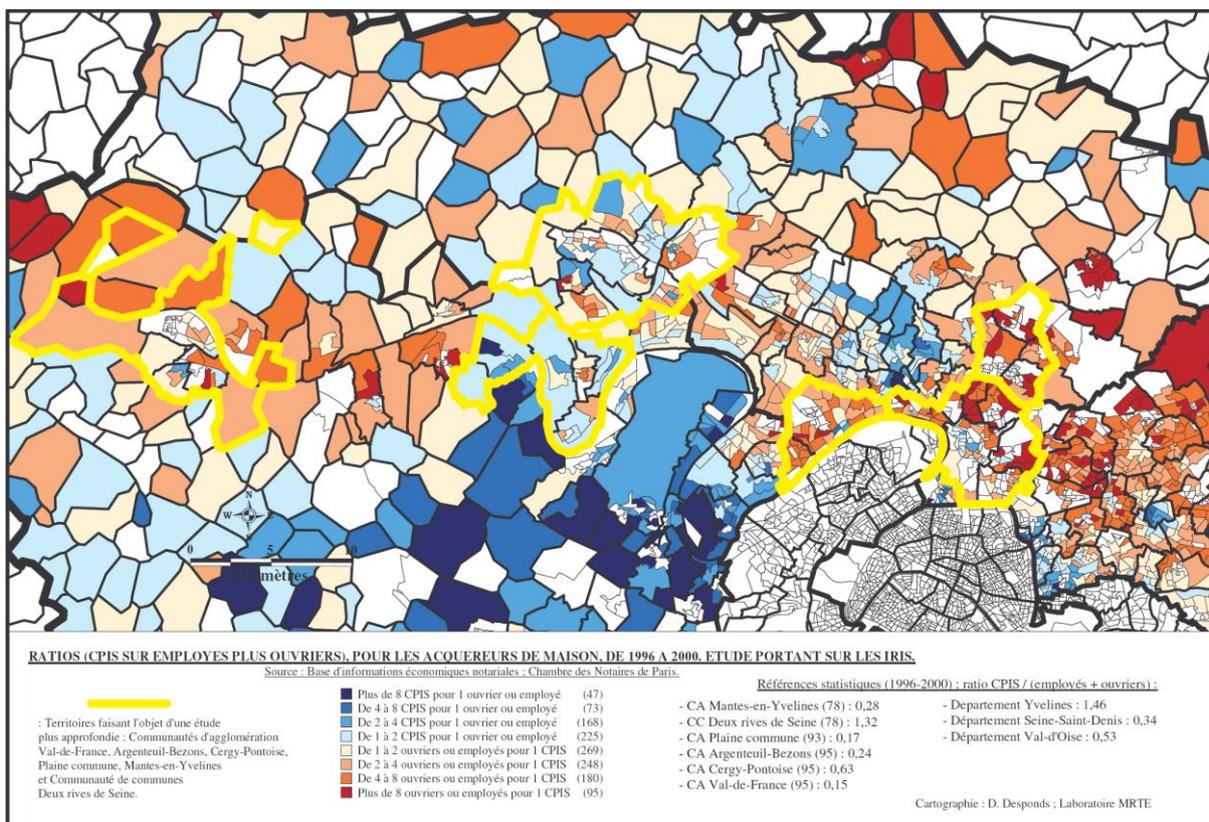
Comme l'indique le **Tableau n°6-1**, la répartition géographique des acheteurs CPIS est diamétralement opposée à celle des ouvriers ( $r = -0,79$ ). L'opposition est presque aussi forte dans le cas des employés ( $r = -0,70$ ). La répartition des ouvriers présente *a contrario*, une forte proximité avec celle des employés ( $r = 0,54$ ). Ceci nous a conduit à opter pour l'utilisation du ratio **R**, divisant le nombre de CPIS par celui des ouvriers cumulés aux employés. Le **Graphique n°6-1** traduit cette relation.

**RELATION A L'ECHELLE COMMUNALE, ENTRE LES ACHETEURS CPIS ET LES ACHETEURS EMPLOYES PLUS OUVRIERS, DANS LES DEPARTEMENTS 78, 93 ET 95.**

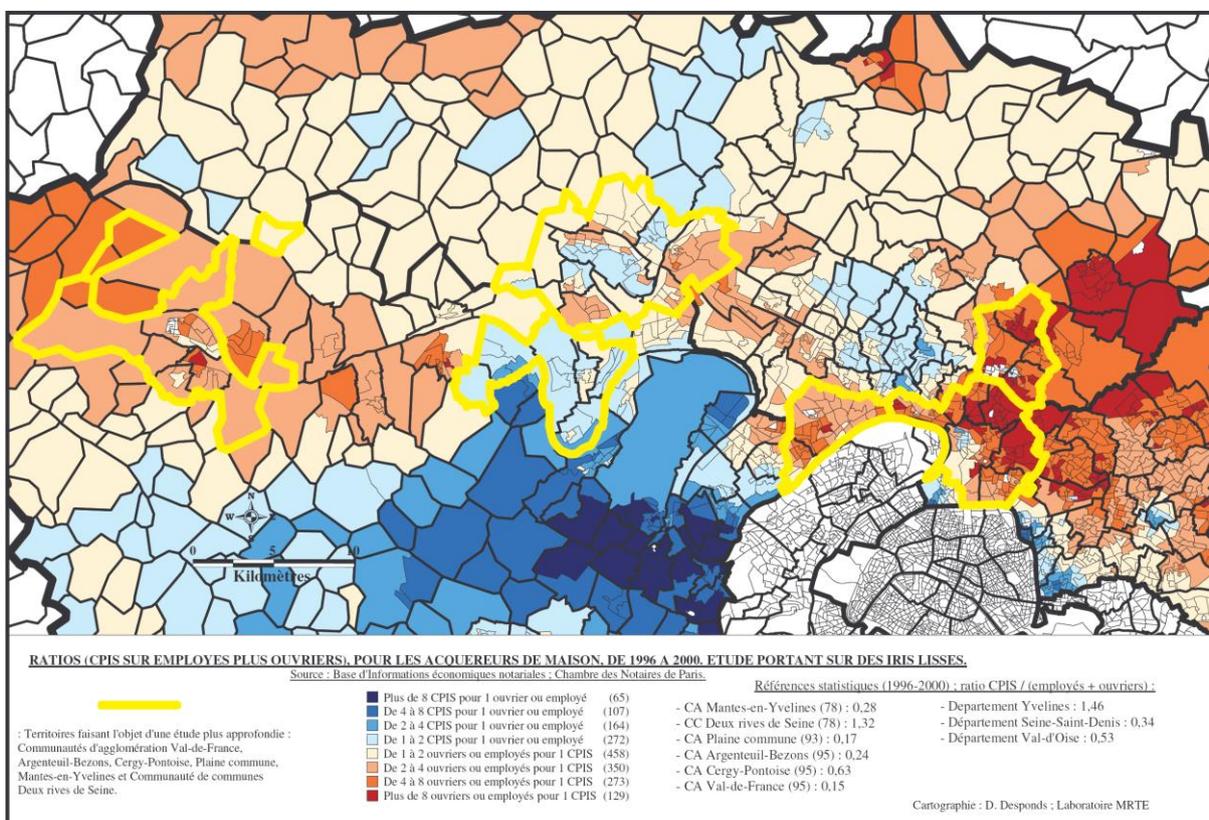


**Graphique n°6-1**

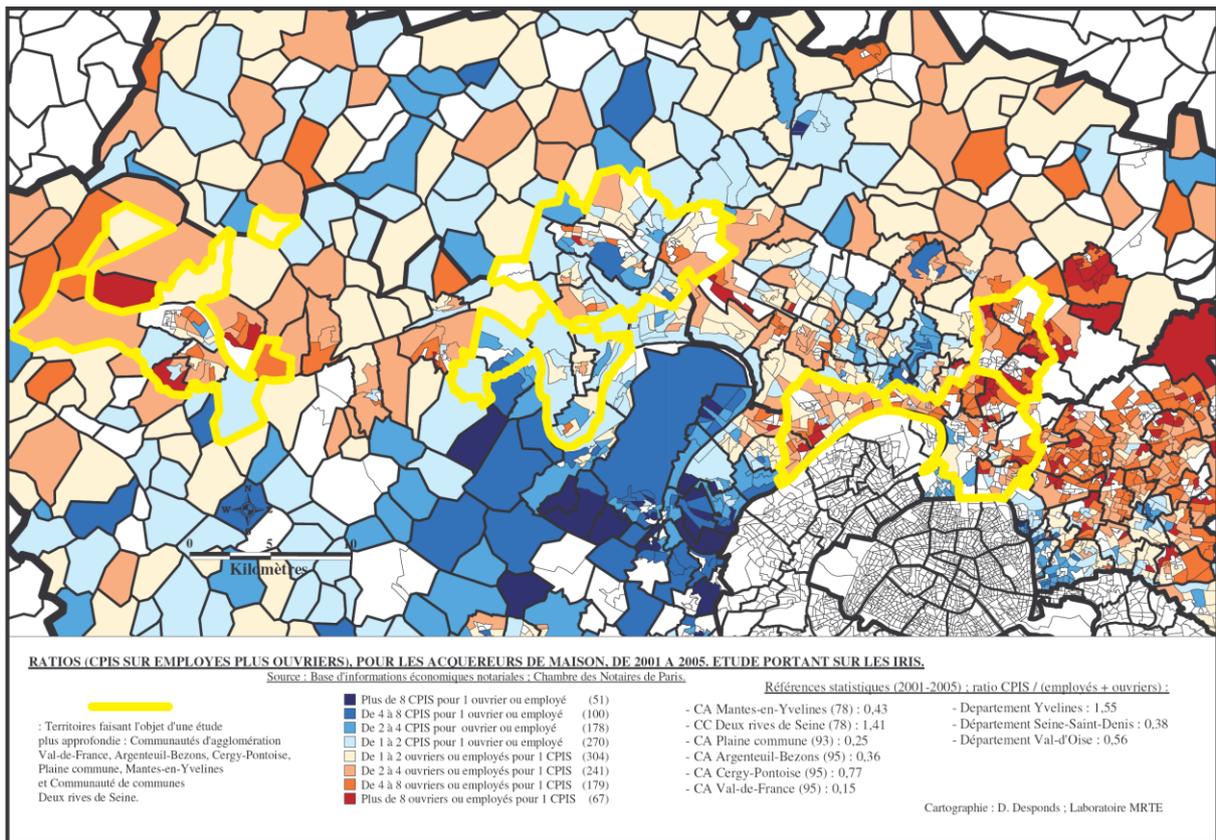
## Disparités concernant les acquéreurs de maisons.



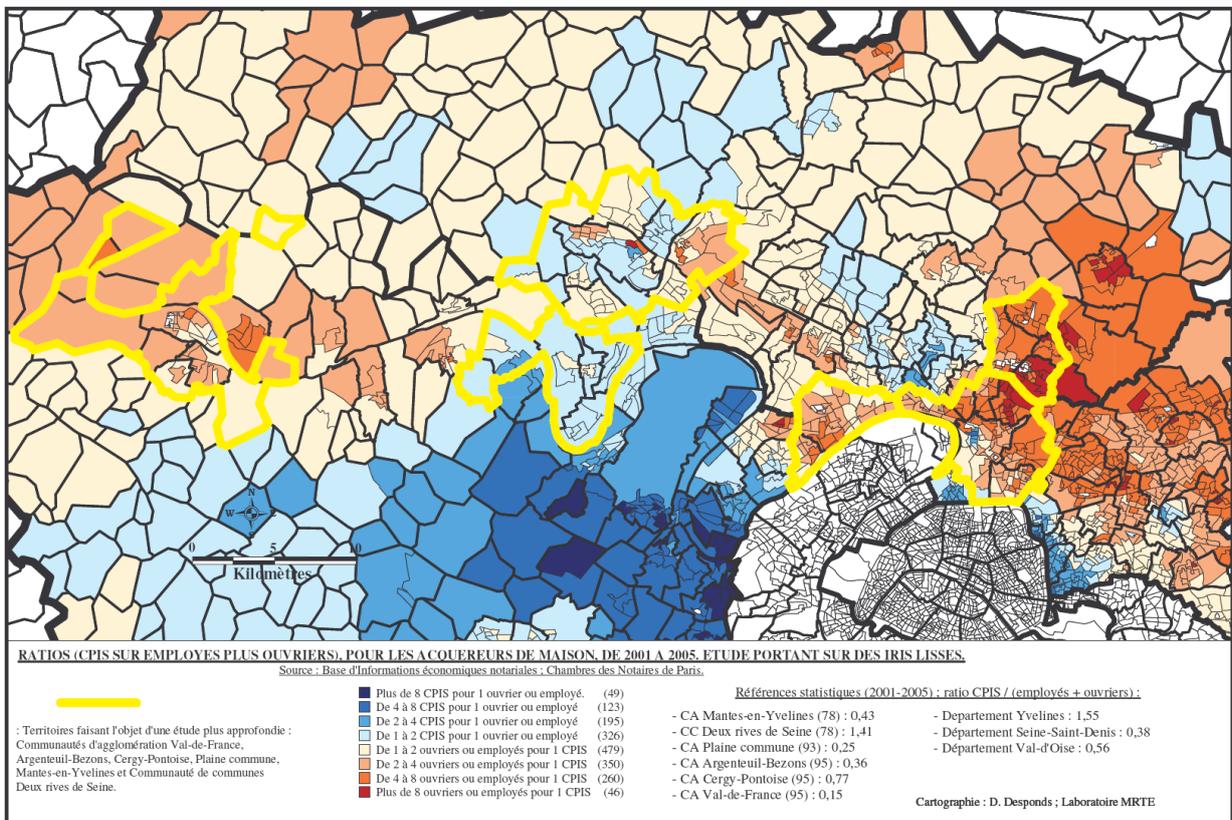
**Carte n°6-1**



**Carte n°6-2**

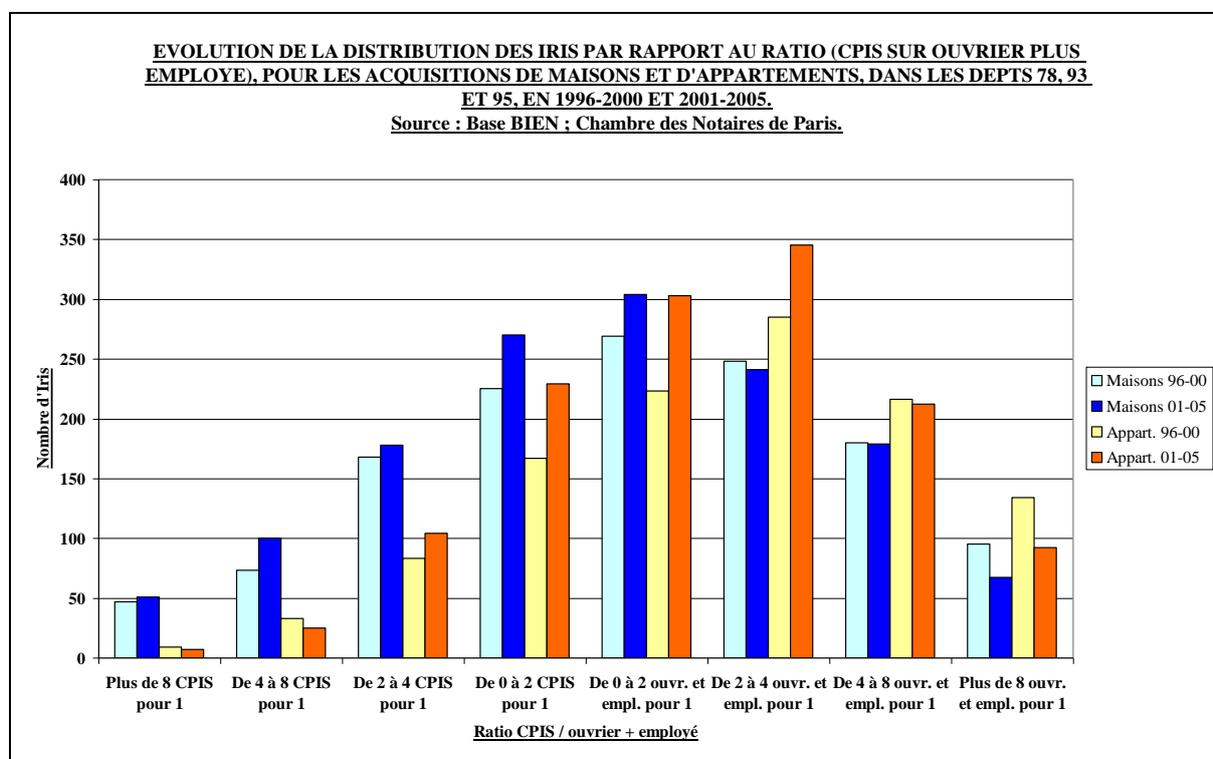


**Carte n°6-3**



**Carte n°6-4**

Les contrastes dans les profils sociaux des acquéreurs sont particulièrement marqués dans les trois départements de l'étude, à l'échelle de l'Iris comme à l'échelle de la commune. Ceci ne fait que confirmer leurs fortes spécialisations sociales<sup>190</sup>. Les tendances indiquent par ailleurs un renforcement du poids des CPIS parmi les acquéreurs de maisons, entre les deux périodes étudiées, 1996-2000 d'un côté, 2001-2005 de l'autre. Les ratios glissent de 1,46 à 1,55 dans le cas des Yvelines, de 0,53 à 0,56 dans celui du Val-d'Oise et de 0,34 à 0,38 en Seine-Saint-Denis. Les CPIS sont sur-représentées pour les acquisitions de maisons et pèsent d'une manière générale, d'un poids plus important parmi les acquéreurs de biens immobiliers, ce qui ne fait que traduire l'importance grandissante de cette CSP en région francilienne. Par ailleurs, les écarts déjà très marqués dans le cas des maisons en 1996-2000 s'accroissent en 2001-2005 entre les Yvelines et les deux autres départements. Le ratio des Yvelines enregistre en effet une croissance de 0,09, quand celui du Val-d'Oise n'augmente que de 0,03 et celui de Seine-Saint-Denis de 0,04. Ceci constitue un élément de disparités avec les appartements, pour lesquels les écarts se réduisent entre les Yvelines (croissance de 0,02) et les autres départements (plus 0,07 pour le Val-d'Oise et surtout, plus 0,12 pour la Seine-Saint-Denis). Ceci justifie le choix de dissocier les deux types d'acquisition.



**Graphique n°6-2**

Un regard porté sur la distribution spatiale des ratios révèle des dynamiques intéressantes (voir **Graphique n°6-2**), à la fois dans le cas des sur-représentations de CPIS et dans celui des sur-représentations d'employés et d'ouvriers parmi les acquéreurs. Ne seront utilisées ici que les informations provenant des cartes à l'Iris<sup>191</sup> et non de celles avec des Iris

<sup>190</sup> Voir à titre de cadrage sur cette question, les informations disponibles dans l'Atlas des Franciliens, Insee-Iaurif, Tome 1 (2000) : « Territoire et population », 81 p., 2000 ou le Tome 2 (2001) : « Logement », 113 p.

<sup>191</sup> Les règles adoptées pour le calcul ont éliminé les seuls Iris avec des valeurs nulles pour les CPIS et pour les employés plus ouvriers (les Iris pour les lesquels l'une des catégories enregistrerait un nombre élevé et l'autre nul, ne furent pas éliminés, mais légèrement rectifiés pour permettre le calcul). Ainsi, 1305 Iris purent être cartographiés en 1996-00 et 1390 en 2001-05, dans le cas des maisons.

lissés qui tendent à atténuer les disparités spatiales. Les Iris avec plus de huit CPIS pour un employé ou ouvrier passent de 47 à 51 entre 1996-2000 et 2001-2005, de 73 à 100 quand il y a de quatre à huit CPIS et de 168 à 178 pour la classe des deux à quatre CPIS. Autrement dit, il y a davantage d'Iris dans lesquels les CPIS sont fortement sur-représentés. De l'autre côté de l'échelle sociale, les Iris avec présence de plus de huit acquéreurs ouvriers ou employés pour un CPIS baissent de 95 à 67, ceux de quatre à huit restent aussi nombreux (de 180 à 179), une légère baisse étant enregistrée pour les deux à quatre ouvriers et employés (de 248 à 241). Plus nettes apparaissent les évolutions des Iris moins marqués par une forte sur-représentation (ceux compris entre zéro et deux CPIS pour un ouvrier ou employé, et deux ouvriers ou employés pour un CPIS). De ces informations, il est donc difficile de conclure sur une tendance renforcée ou non à la spécialisation sociale des territoires à l'échelle de l'Iris. Si l'accroissement du nombre d'Iris avec forte présence de CPIS résulte pour partie du poids croissant de cette catégorie parmi les acquéreurs de maisons, en parallèle les Iris les moins marqués socialement sont ceux qui connaissent les plus fortes croissances.

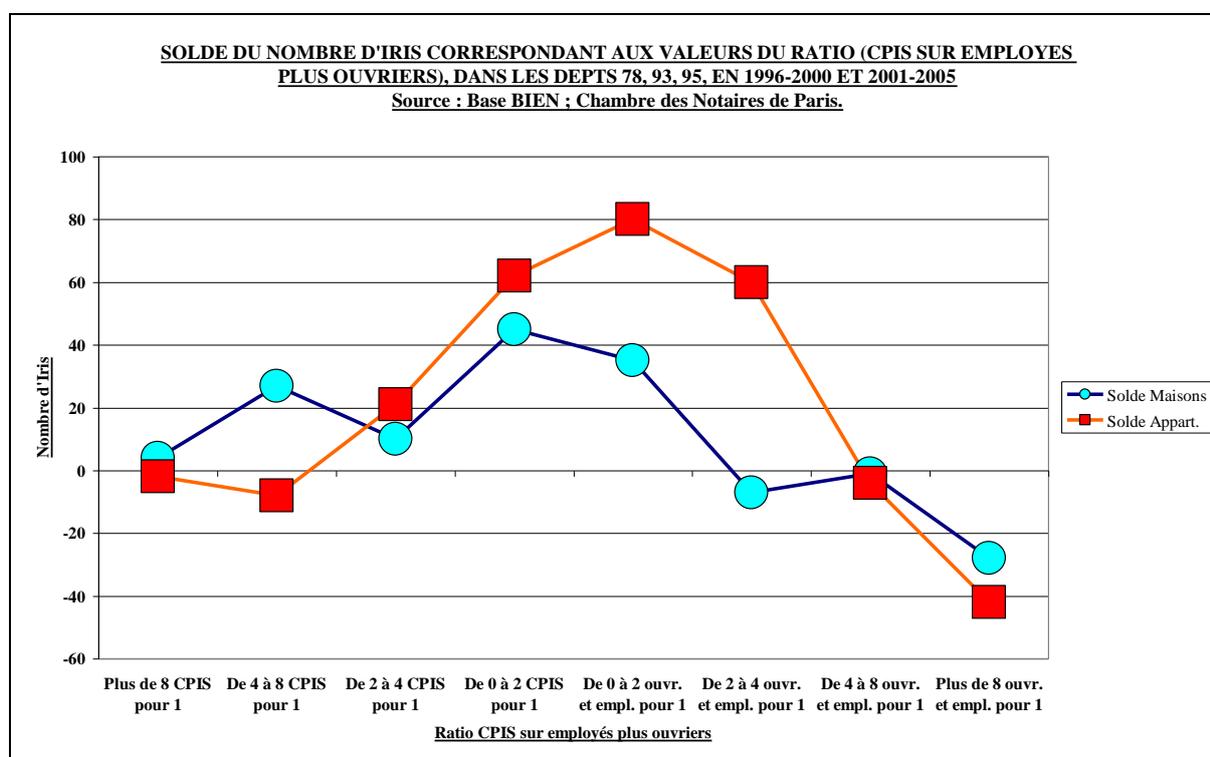
Les six territoires franciliens sur lesquels notre étude porte plus spécifiquement enregistrent des évolutions s'alignant sur les tendances générales, à quelques nuances près. La CAMY (pour les maisons, ratio de 0,28 en 1996-2000 et de 0,43 en 2001-2005) reste éloignée de la situation moyenne des Yvelines, mais enregistre une forte croissance qui pourrait être qualifiée de rattrapage par rapport à la situation départementale. La Communauté de communes Deux rives de Seine, n'est pas dans la même configuration, avec 1,32 son ratio pour les maisons était proche, mais inférieur à celui du département ; avec 1,41 en 2001-2005, il demeure dans la même situation. Les territoires de l'étude situés dans le Val-d'Oise pour lequel les ratios sont passés de 0,53 en 1996-2000 à 0,56 en 2001-2005, à partir de positions de départ dissemblables, enregistrent des évolutions contrastées. La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise disposait d'un ratio initial de 0,63, supérieur à celui du département, il le reste avec 0,77, la croissance de 0,14 y étant d'ailleurs nettement plus marquée (0,03 seulement dans le Val-d'Oise). L'évolution enregistrée dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons est forte également et supérieure (croissance de 0,12) à celle du département, à partir d'une situation initiale sensiblement inférieure. Ce territoire passe en effet de 0,24 à 0,36. La communauté d'agglomération Val-de-France reste par contre à l'écart de ces dynamiques. Le niveau de départ était faible (ratio de 0,15) et n'évolue pas sur la période (ratio d'arrivée à 0,15). Compte tenu des tendances générales observées, il est donc possible dans ce cas, de dire que « toutes choses égales par ailleurs », le poids des CPIS parmi les acquéreurs de maisons décroît à Val-de-France. Nous verrons plus avant que le même constat pourra être fait dans le cas des acquisitions d'appartements. Parmi les six territoires franciliens de l'étude, ceci distingue fortement Val-de-France. La communauté d'agglomération Plaine-Commune se caractérisait en 1996-2000 par un ratio du même ordre, 0,17 (inférieur au 0,34 du département d'appartenance, la Seine-Saint-Denis), mais entre cette période et 2001-2005, la croissance y a été marquée (0,08 quand la Seine-Saint-Denis n'a connu qu'une croissance de 0,04) pour parvenir à un ratio de 0,25.

Il s'agit, à Plaine-Commune comme à Argenteuil-Bezons, dans la CAMY ou dans communauté de communes Deux Rives-de-Seine d'une forme de rattrapage par rapport à la situation départementale. Autrement formulé, les disparités socio-résidentielles appréhendées par l'indicateur que constitue le ratio utilisé (CPIS / employés plus ouvriers) seraient devenues moins marquées entre les territoires étudiés et leur département de référence, en 2001-2005 qu'elles ne l'étaient en 1996-2000. Cergy-Pontoise se caractérise par une évolution forte de ce ratio à partir d'une situation initiale supérieure à celle du département, Val-de-France étant en situation inverse. Il est prématuré de parler d'une tendance à la

gentrification<sup>192</sup> dans le premier cas et d'une tendance à la paupérisation dans le second. Ces dynamiques restent à croiser avec d'autres indicateurs. Il faudra toutefois les conserver à l'esprit, afin de voir, dans un second temps, si les évolutions spécifiques dans les ZUS s'alignent ou non sur celles de leur territoire englobant. Devra par ailleurs être évalué, dans la mesure du possible, un éventuel effet lié aux opérations de renouvellement urbain qui s'y sont déroulées (ou s'y déroulent).

### *Disparités concernant les acquéreurs d'appartements.*

La dispersion des Iris<sup>193</sup> en fonction du ratio utilisé indique une légère réorganisation entre 1996-2000 et 2001-2005 (voir **Graphique n°6-2**). Dans un contexte général de croissance du ratio dans les trois départements, les évolutions des appartements ne recouvrent toutefois pas celles des maisons. Le **Graphique n°6-3** montre ainsi que c'est avec le ratio zéro à deux ouvriers et employés pour un CPIS qu'est observée la plus forte augmentation du nombre d'Iris.



**Graphique n°6-3**

Les disparités territoriales concernant les acquisitions d'appartements recouvrent pour partie celles signalées dans le cas des maisons. Le ratio initial des Yvelines avec 1,14 est supérieur à celui du Val-d'Oise (0,37) ou de la Seine-Saint-Denis (0,33). Les évolutions enregistrées confirment ces disparités, les Yvelines atteignant un nouveau ratio de 1,16 (soit une croissance de 0,02 par rapport à la situation de 1996-2000), la Seine-Saint-Denis, un ratio de 0,45 (croissance de 0,12) et le Val-d'Oise, un ratio de 0,44 (croissance de 0,07). La croissance la plus marquée est donc enregistrée par le département ayant la situation initiale la plus faible. À l'inverse de ce qui a été observé pour les maisons, les écarts tendent à se réduire

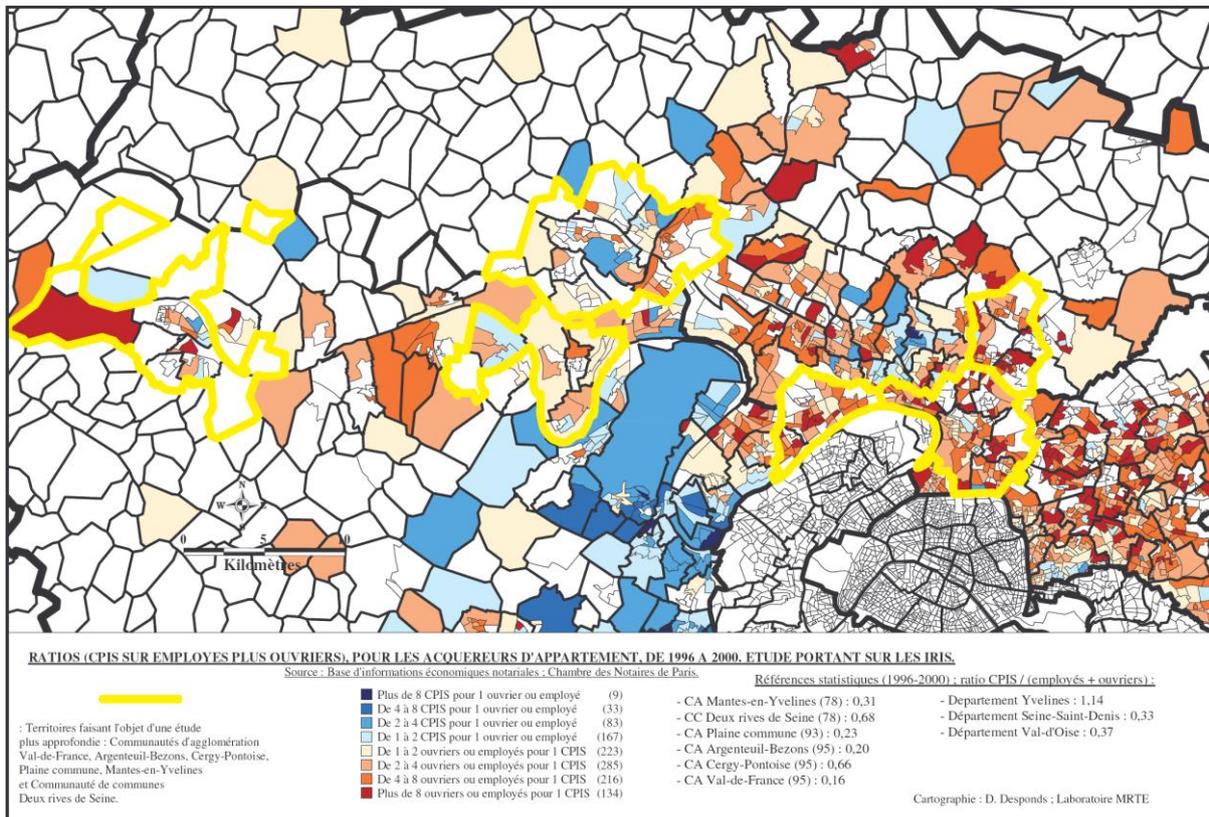
<sup>192</sup> Voir sur la construction de ce concept, BOURDIN A. (2008) : « Gentrification : un 'concept' à déconstruire », pp. 39-56 in *Espaces et sociétés* n°132-133.

<sup>193</sup> Dans le cas des appartements, 1292 Iris ont été pris en compte en 1996-2000 et 1303 en 2001-2005, soit moins que dans le cas des maisons qui ont une distribution spatiale plus ubiquiste.

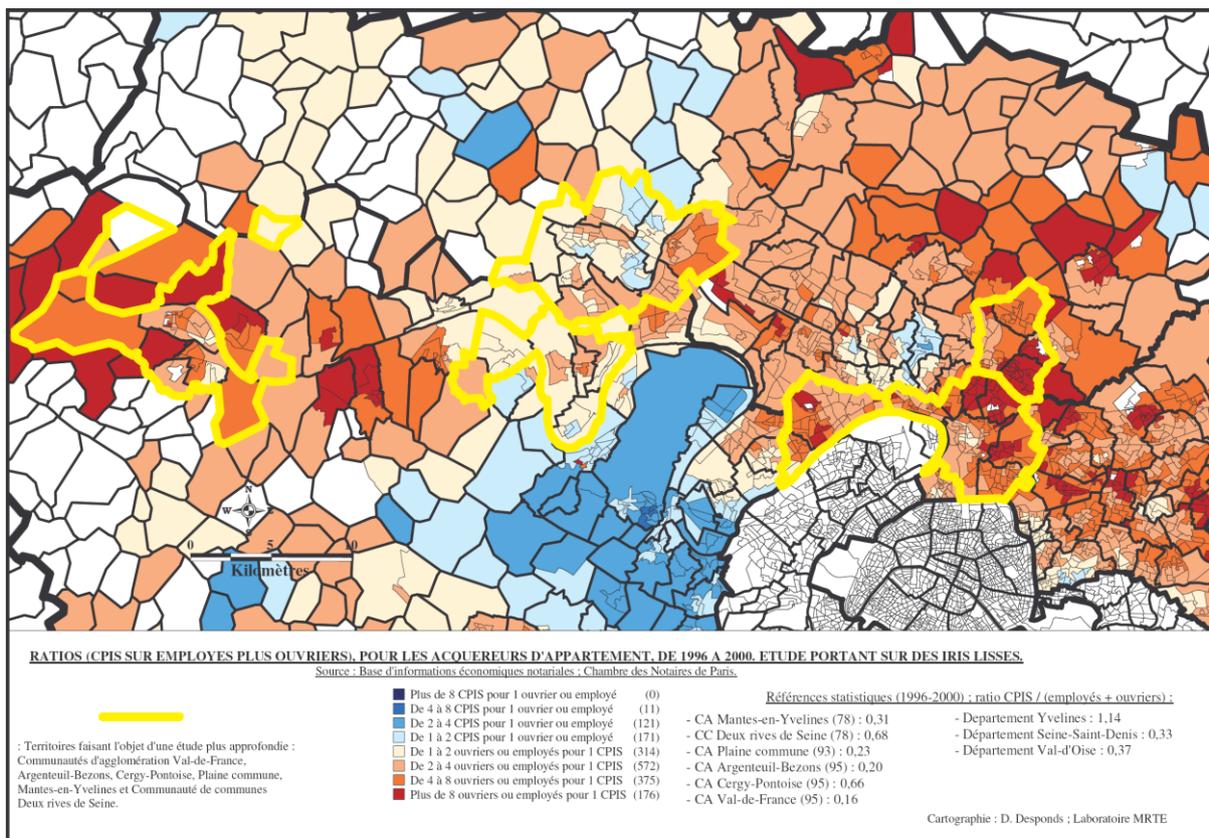
dans le cas des appartements, ce qui constitue un élément de disparité entre ces deux types de bien justifiant une nouvelle fois le choix de les dissocier dans les analyses.

Une attention plus particulière portée aux évolutions dans les six territoires franciliens de l'étude, préalable à une étude plus approfondie sur les zones urbaines sensibles qui y sont situées, révèle aussi des dynamiques contrastant sur certains points avec celles enregistrées préalablement dans le cas des maisons. Ainsi, dans la CAMY, le ratio passe de 0,31 à 0,77 (forte croissance de 0,46) et dans la communauté de communes Deux Rives-de-Seine, de 0,68 à 0,81 (croissance de 0,13). Ces chiffres sont à comparer au niveau moyen des Yvelines, comme à la faible croissance enregistrée dans ce département. CAMY et Deux Rives-de-Seine se rapprochent ainsi de la moyenne départementale. Dans le Val-d'Oise où le ratio est passé de 0,37 à 0,44 (croissance de 0,07), se retrouvent les dynamiques observées dans le cas des maisons. La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise part d'un ratio initial plus élevé que celui du département et enregistre une croissance voisine à celui-ci, de 0,66 à 0,71 (croissance de 0,05). La communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons connaît une forte croissance à partir d'un ratio faible, en passant de 0,20 à 0,33 (croissance de 0,13). Confirmant, la situation atypique déjà mise en évidence avec les maisons, la communauté d'agglomération Val-de-France enregistre quant à elle, une baisse de son ratio, de 0,16 en 1996-2000 à 0,13 en 2001-2005, soit une évolution de -0,03. Compte tenu de la tendance générale dans les trois départements au renforcement du poids des CPIS parmi les acquéreurs de maisons et dans une moindre mesure, d'appartements, cette dynamique particulière en Val-de-France peut sembler paradoxale. En Seine-Saint-Denis, Plaine-Commune avait enregistré une évolution plus forte que celle du département dans le cas des maisons. Cette tendance se trouve confirmée de manière encore plus nette pour les appartements. Les ratios sont les suivants pour ce territoire, 0,23 en 1996-2000 et 0,45 en 2001-2005 (croissance forte de 0,22), quand dans le même temps, ceux de Seine-Saint-Denis passent de 0,33 à 0,45 (croissance de 0,12). Pour cet indicateur, la période de l'étude marque donc bien un rattrapage de la situation de Plaine-Commune par rapport à la celle du département.

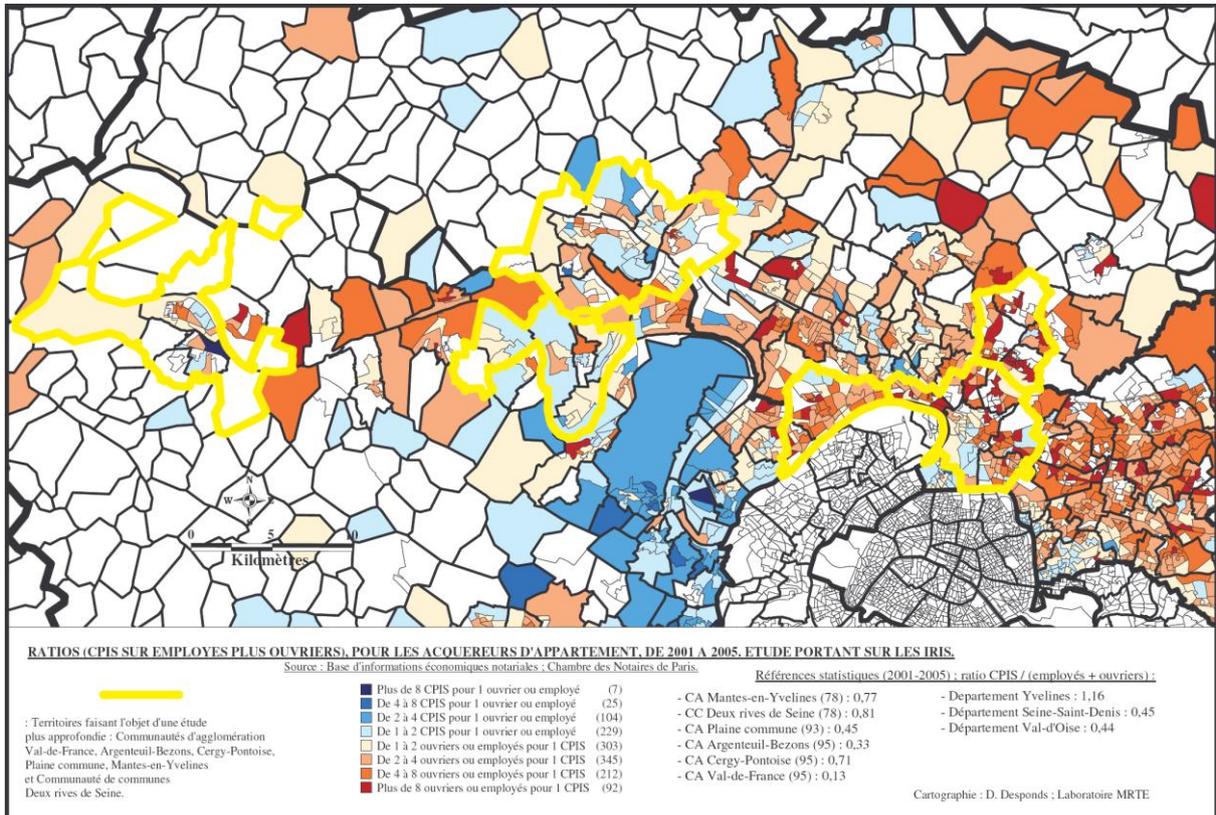
Pour résumer, dans le cas des appartements, quatre territoires (CAMY, Deux Rives-de-Seine, Argenteuil-Bezons et Plaine-Commune) se caractérisent par des ratios faibles en 1996-2000, mais de fortes croissances les font converger vers la situation moyenne de leur département d'appartenance en 2001-2005. Un territoire (Cergy-Pontoise) enregistre une situation initiale supérieure à celle de son département et la conserve par la suite. Un territoire enfin, Val-de-France, connaît des évolutions inverses à la tendance générale, le phénomène étant plus marqué dans le cas des appartements que dans celui des maisons. Ces tendances à l'échelle des communautés d'agglomération ou de communes auront probablement une incidence sur les ZUS leur appartenant. Les contextes dans lesquels celles-ci s'inscrivent, diffèrent. Il semble en effet hasardeux de développer des analyses sur les effets des politiques urbaines mises en œuvre dans les ZUS sans dégager dans un premier temps les tendances plus globales. Il est possible de postuler qu'une ZUS implantée dans un territoire en cours de gentrification enregistrera les effets de cette dynamique particulière et inversement. Dans ce domaine, les évolutions contrastées de Plaine-Commune et Argenteuil-Bezons d'un côté, de Val-de-France de l'autre, constituent des cas à approfondir. Compte tenu des compétences croissantes dévolues aux communautés d'agglomération et de communes, il semble en dernier point pertinent, de lire les évolutions des ZUS, en regard de celles enregistrées à ce niveau de territoire et non de prendre comme référence la commune. Sans occulter le fait que nous pouvons ainsi disposer de davantage d'informations exploitables.



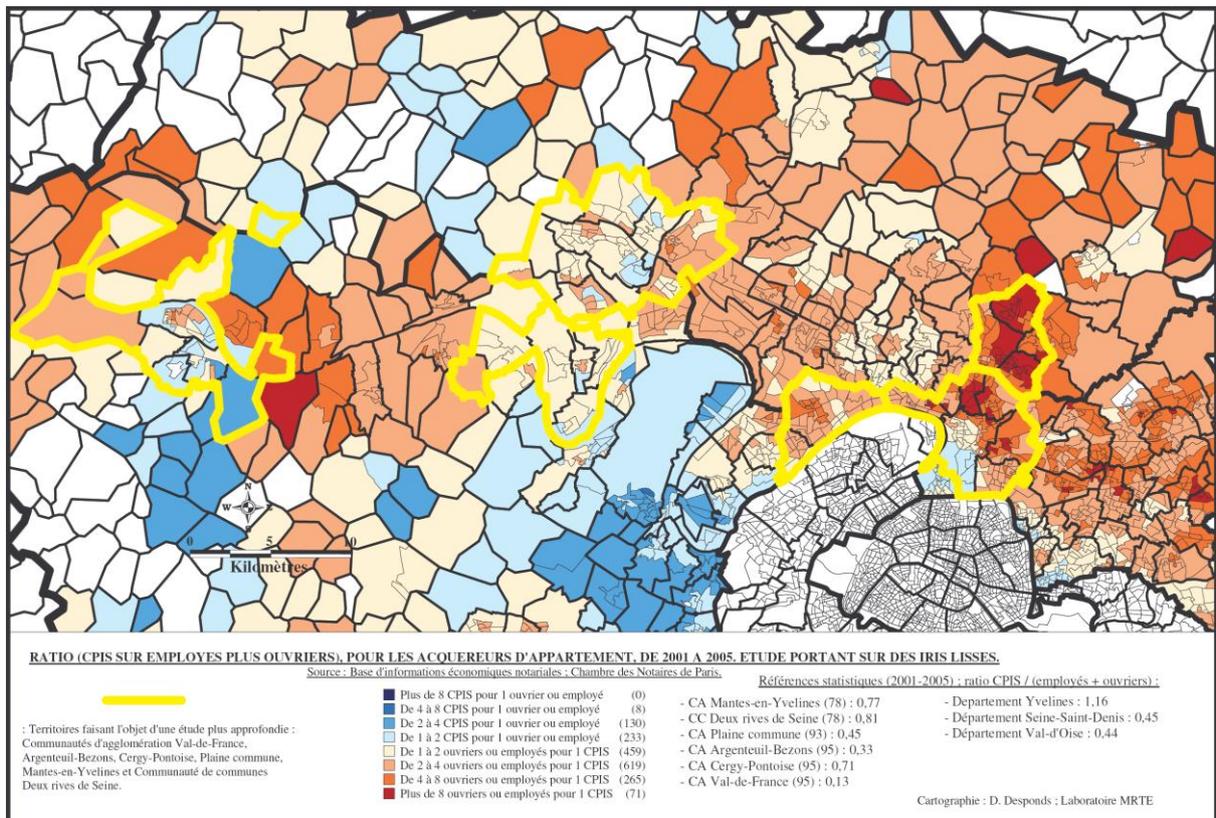
**Carte n°6-5**



**Carte n°6-6**



**Carte n°6-7**



**Carte n°6-8**

### *Acquisitions de maisons dans l'aire urbaine de Caen*

Les retraités sont les principaux pourvoyeurs de l'offre à l'échelle de l'unité urbaine. Ils vendent environ un tiers des appartements et une proportion identique de maisons entre 1994 et 2005. Hormis cette catégorie, toutes les autres CSP achètent plus qu'elles ne vendent. Dans l'agglomération caennaise, il semble donc qu'il n'y ait pas d'obstacle rédhibitoire à l'acquisition immobilière, quelle que soit la catégorie socio-professionnelle des acquéreurs. Cependant, ces catégories sont instables dans le temps et excessivement larges pour tirer des conclusions plus avancées. Qui sont les ouvriers ou les employés qui acquièrent au cours de la période ? De quel apport personnel disposent les ménages ? Quel est leur âge moyen ? Répondre à ces questions aurait nécessité des traitements complémentaires ou conduit à avoir recours à des renseignements complémentaires.

Les cartes révèlent toutefois que les différents groupes sociaux n'acquièrent pas dans les mêmes lieux. Pour les transactions de maisons individuelles portant sur la période 1994 – 2005 (**Carte n° 6-9**), on note une opposition nette entre le nord et le sud de l'aire urbaine. Caen-ville, quelques communes de première couronne situées au sud de l'agglomération (Fleury-sur-Orne, Bretteville-sur-Odon) et surtout les communes situées à l'intérieur d'un triangle calé entre Caen, Courseulles et Ouistreham constituent des lieux de prédilection pour les acquisitions effectuées par les ménages appartenant aux CPIS (cadres et professions intellectuelles supérieures). Entre les acquisitions effectuées par ces derniers et celles effectuées par les ménages d'ouvriers et d'employés, les ratios sont couramment compris entre deux et quatre, parfois supérieurs à huit.

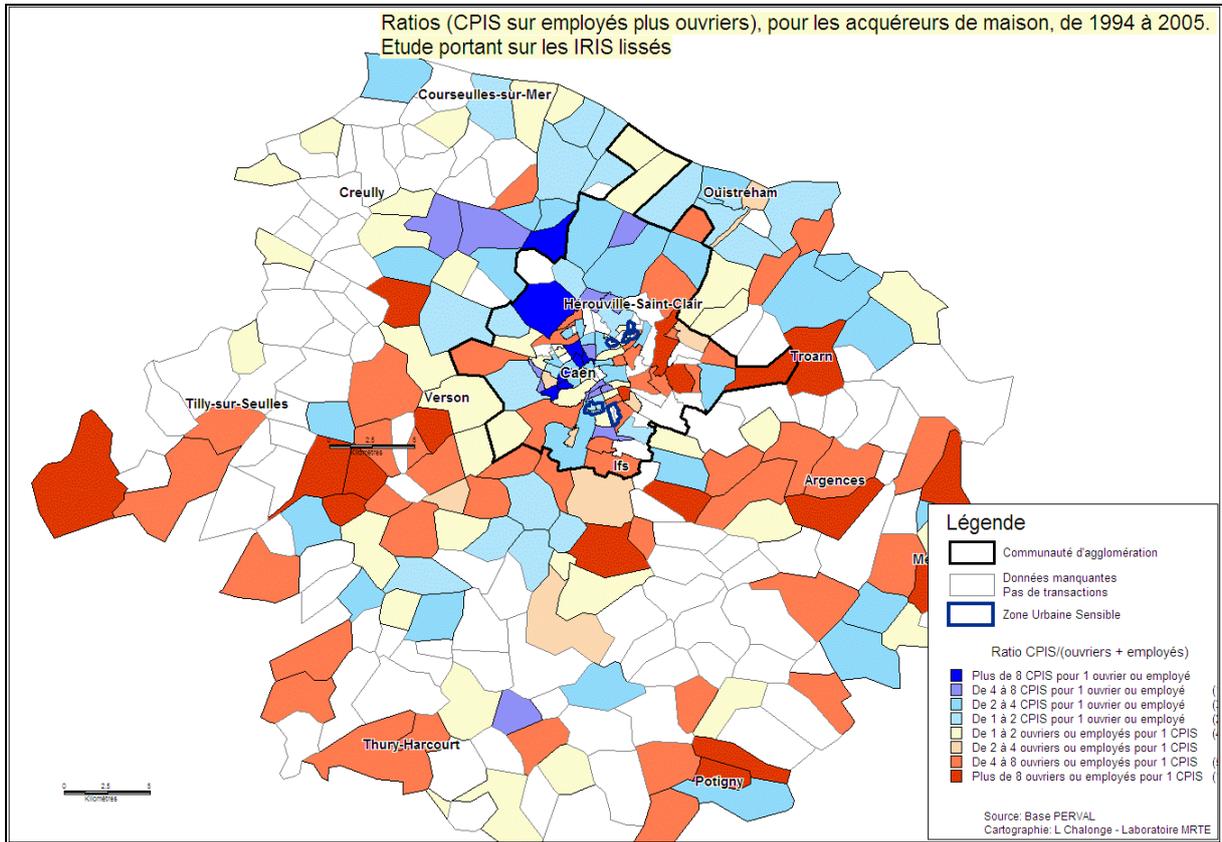
Le sud de l'agglomération présente une image inversée. Dans certaines communes autrefois ouvrières (Méridon-Canon à l'est) ou minières (Potigny au sud), les acquisitions des ménages d'ouvriers et d'employés peuvent être plus de huit fois supérieures à celles des CPIS. Des communes modestes et populaires comme Thury-Harcourt ou Argences présentent des ratios compris entre quatre et huit.

Les transactions immobilières portant sur les maisons semblent donc renforcer les polarisations sociales existantes. Les communes fortement investies par les catégories supérieures sont celles qui attirent ces types de ménages à l'acquisition. Pour ces groupes supérieurs, des logiques d'appariement déjà relevées par Éric Maurin<sup>194</sup> semblent donc à l'œuvre dans cette partie de l'aire urbaine. Ces logiques semblent moins affirmées pour les espaces du sud, investis par les catégories modestes.

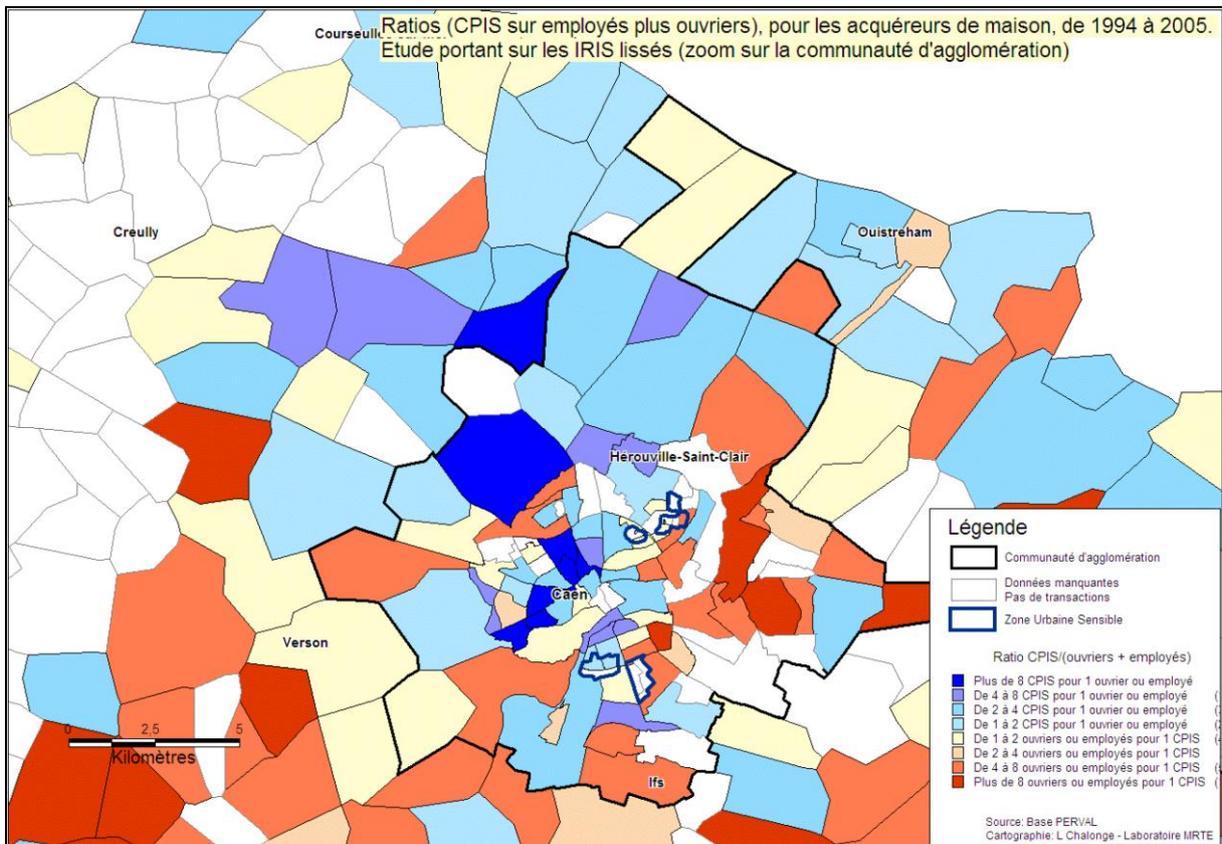
L'analyse à une échelle plus fine (**Carte n° 6-10**) nuance cette analyse. Hormis les communes autrefois industrielles et ouvrières de l'est (Mondeville, Colombelles, Giberville), les ratios d'acquisition sont presque partout favorables aux CPIS, y compris à proximité des ZUS (Hérouville-Saint-Clair, Grâce-de-Dieu et Guérinière au sud de Caen-ville). Le sud-ouest de la ville de Caen, le long des rives de l'Odon, quelques communes du nord-ouest, par ailleurs marquées par des prix élevés (**Carte n° 4-22**), présentent des taux qui s'élèvent à plus de huit et semblent constituer des enclaves élitaires particulièrement affirmées. Paradoxalement, les communes littorales ne sont pas celles qui présentent les taux les plus favorables aux CPIS. Marquées par un tourisme estival à destination de vacanciers modestes et souvent âgés, ces dernières ne semblent donc pas attractives pour les acquéreurs les plus fortunés.

---

<sup>194</sup> MAURIN (É), 2004, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*. Op. Cit.



**Carte n°6-9**



**Carte n°6-10**

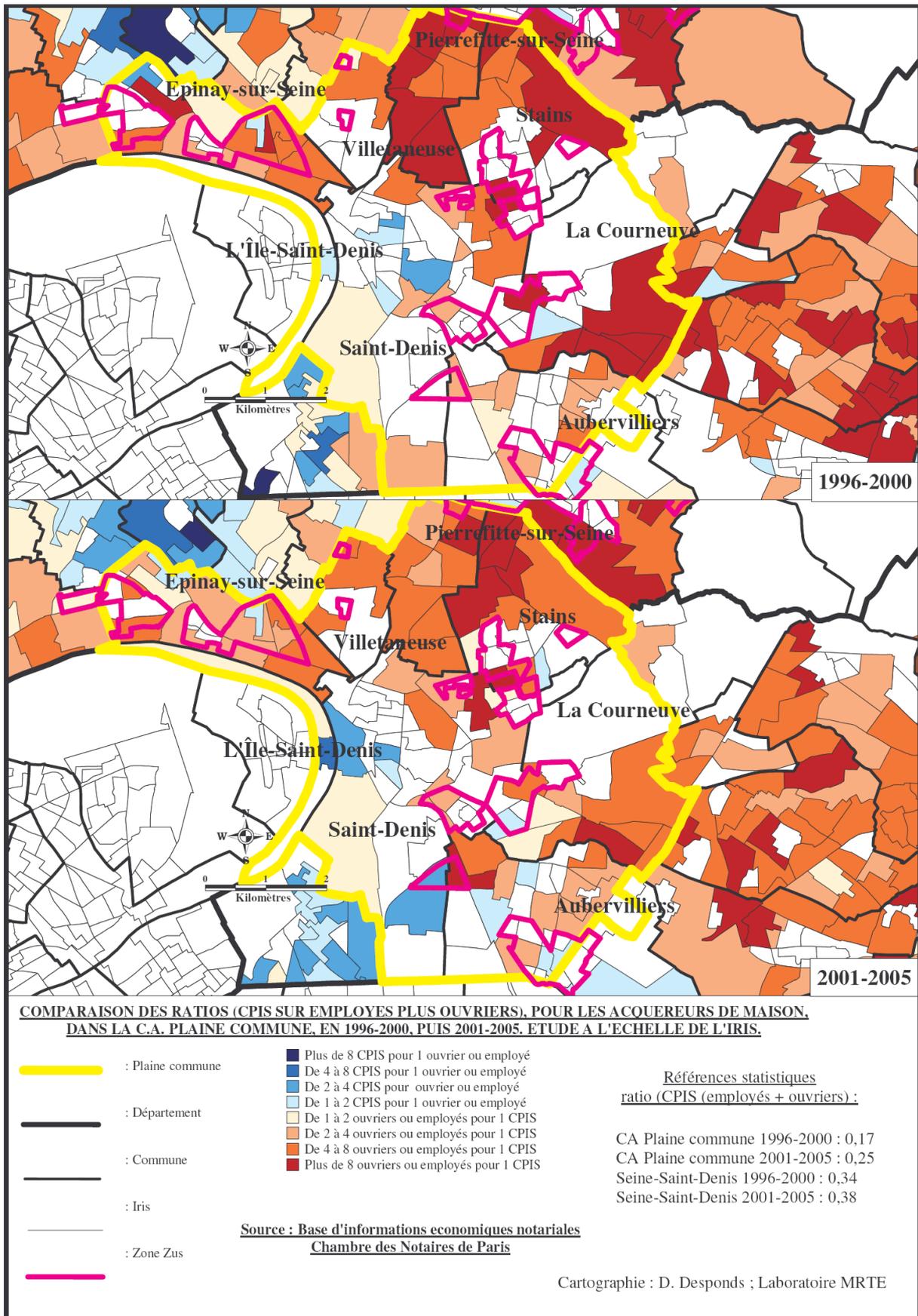
## 6.2 Les évolutions dans et autour des ZUS dans les territoires de l'étude approfondie

Il s'agit maintenant de changer d'échelle d'analyse et de présenter les évolutions intervenues au sein des territoires d'étude, en distinguant de manière explicite les ZUS. Les cartes qui suivent sont construites en séparant les appartements des maisons et en reprenant les informations contenues dans les **Cartes n°6-1** et **n°6-3** pour les maisons, ainsi que les **Cartes n°6-5** et **n°6-7** pour les appartements. Autrement dit les cartes fournissant des informations à l'échelle de l'Iris. Les **Cartes n°6-2**, **n°6-4**, **n°6-6** et **n°6-8** ne pouvaient être exploitées. Elles ont en effet été construites en lissant les informations à l'échelle de l'Iris. Elles n'étaient donc pas adaptées à une vue zoomée destinée à mettre en évidence les évolutions spécifiques à l'intérieur des ZUS et à leur périphérie immédiate. Afin de compléter les informations spatialisées figurant dans les couples de cartes, ont été réalisées des requêtes permettant de mettre en évidence de façon plus fine les évolutions sociales des acquéreurs de biens immobiliers dans les communautés d'agglomération, ou communauté de communes, ainsi que dans les ZUS qui y sont implantées. Les graphiques qui en résultent permettent donc d'affiner les analyses en découpant la période d'étude en pas de deux années. Devraient ainsi pouvoir être mises en lumière des inflexions dans les évolutions sociales des territoires. Comme nous avons eu l'occasion de l'affirmer à plusieurs reprises, l'un des intérêts majeurs des bases BIEN et PERVAL réside dans la possibilité qu'elles offrent de développer des analyses longitudinales et donc de tendre vers une cinétique des territoires.

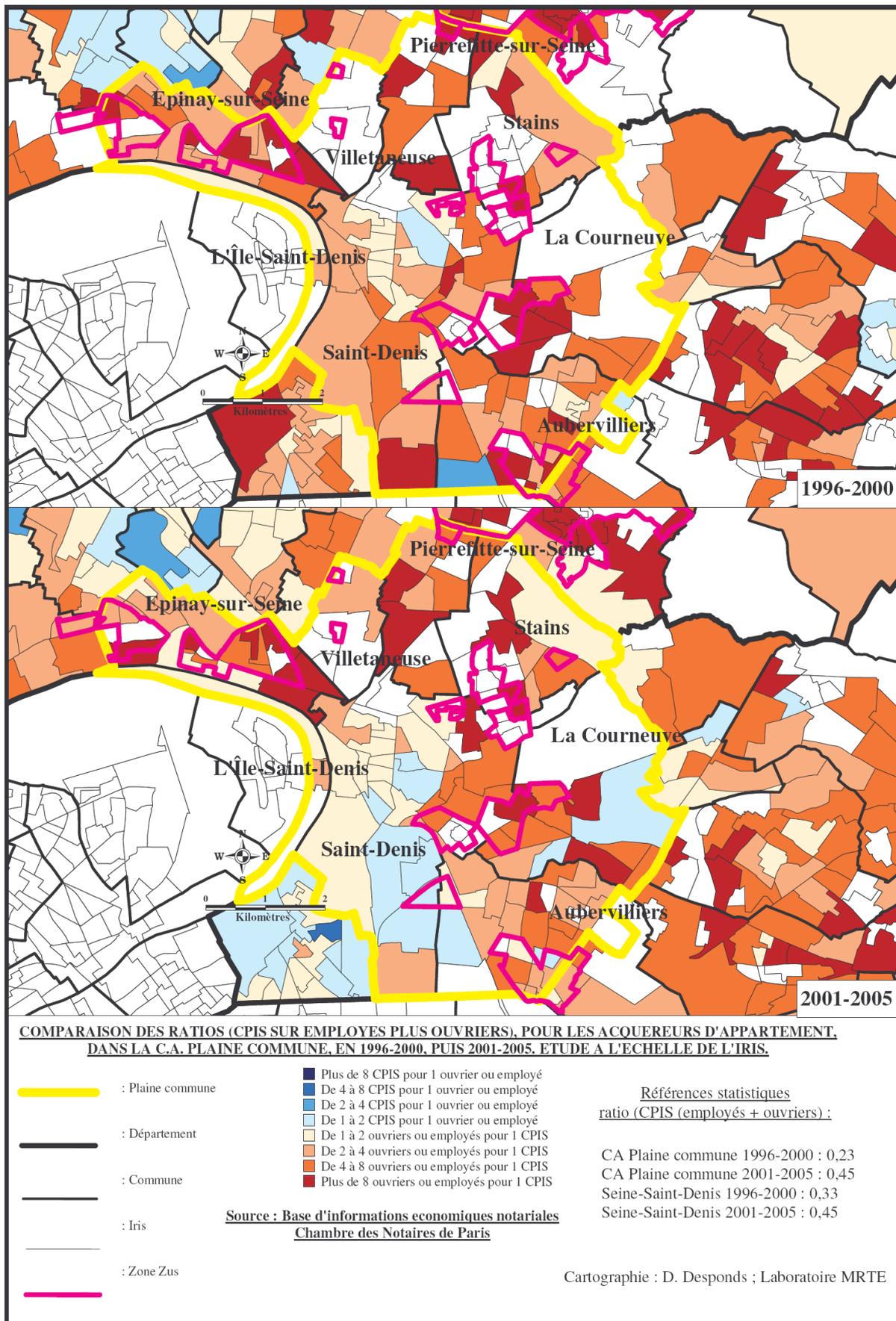
### *Evolutions sociales à Plaine-Commune*

Seront croisées les informations concernant les acquisitions de maisons et d'appartements, même si les ratios ne sont pas du même ordre pour les deux types de biens, les tendances à l'échelle des communautés d'agglomération ou de communes sont généralement convergentes, comme nous avons pu le montrer plus haut. Les **Cartes n°6-11** et **n°6-12** reprennent en références statistiques, à titre de repères, les informations sur les ratios (CPIS / (employés plus ouvriers)) qui ont fait l'objet des commentaires précédents. Elles permettent d'appréhender de façon fine la spatialisation des ratios. Dans le cas de la communauté d'agglomération Plaine-Commune, plusieurs tendances s'imposent concernant les ZUS. Elles sont plus nombreuses à avoir enregistré des acquisitions de biens immobiliers en 2001-2005 que ce qui avait pu être observé lors de la période précédente. Ainsi, 15 Iris implantés dans des ZUS ont enregistré des acquisitions de maisons en 1996-2000, quand ils sont devenus 25 en 2001-2005. De même pour les appartements, les Iris concernés passent de 27 à 33. Le **Graphique n°6-6** confirme cette tendance, en fournissant des volumes de transactions. Celles-ci croissent de façon régulière sur la période dans les ZUS, partant de 471 en 1996-97 pour atteindre 1121 en 2004-05, soit un coefficient multiplicateur de 2,38. Dans le même temps, les volumes ont également crû dans la communauté d'agglomération Plaine-Commune, passant de 2839 en 1996-97 à 7234 en 2004-05 (coefficient multiplicateur de 2,55, supérieur à celui enregistré dans les ZUS) voir **Graphique n°6-4**.

Le profil social des acquéreurs évolue assez fortement au sein de Plaine-Commune lors de la période étudiée. Compte tenu du fait que la population étudiée effectue des choix en termes de localisation résidentielle (les mobilités résidentielles au sein du parc social constituent aussi des choix mais fortement contraints par la répartition même de l'habitat social et par les filières d'accès à celui-ci), ceci constitue un facteur de la transformation sociale de ce territoire. Parmi les Iris appartenant aux ZUS, une légère modification des profils sociaux peut être remarquée comme l'indique le **Tableau n°6-2**.



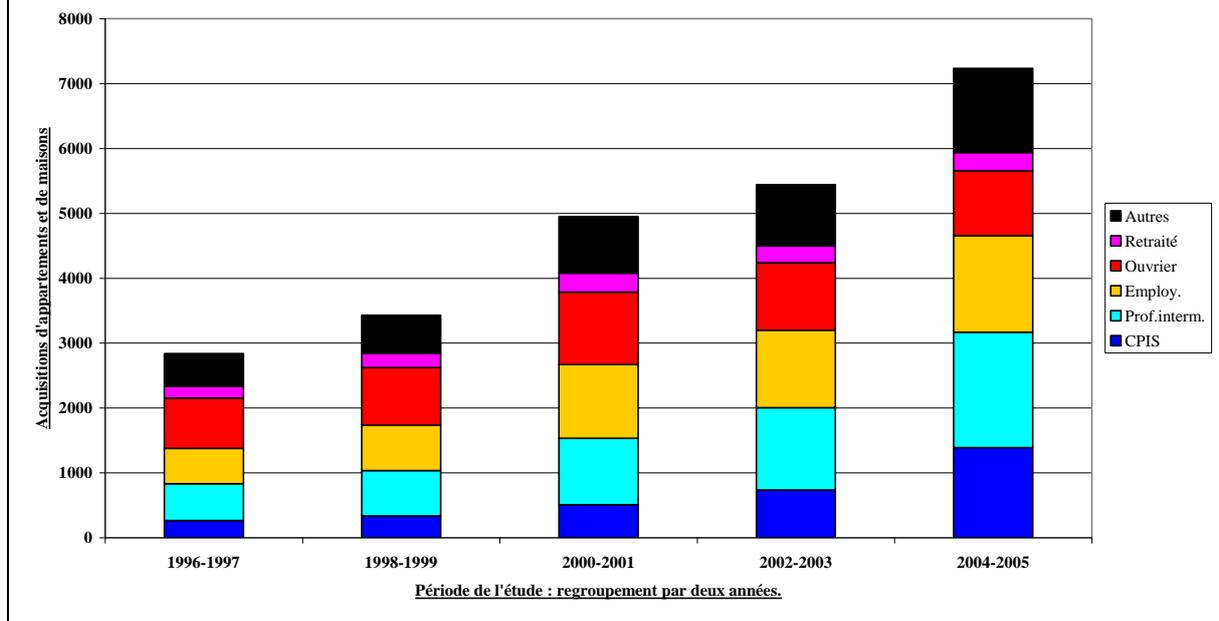
**Carte n°6-11**



**Carte n°6-12**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE, DE 1996 A 2005.**

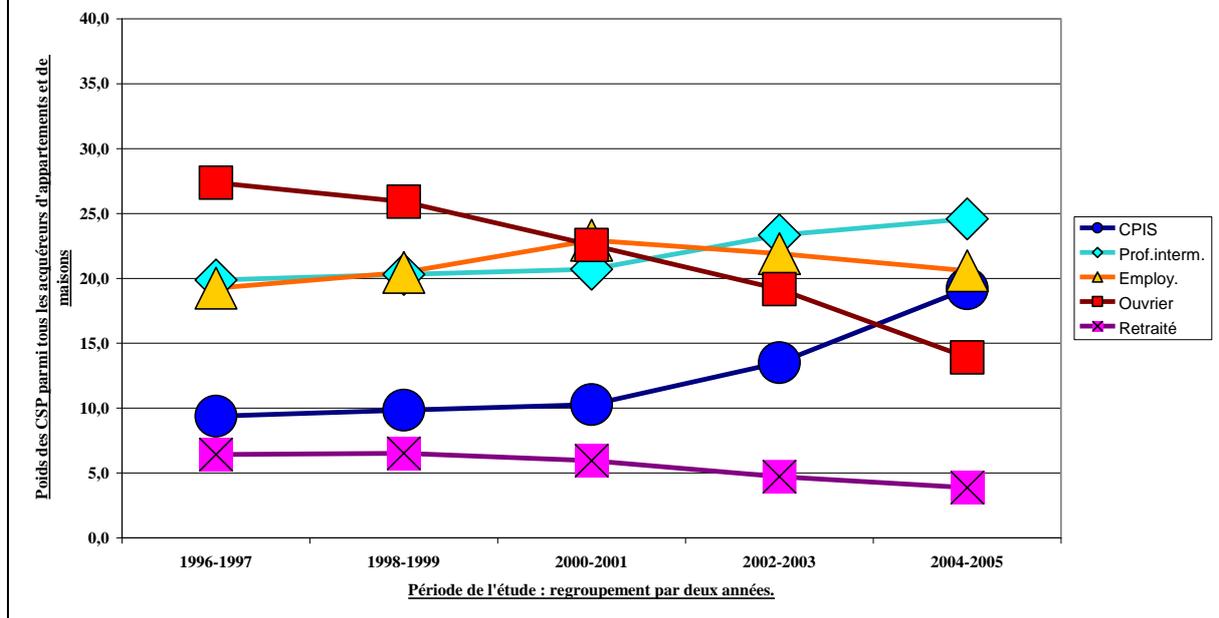
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-4**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE, DE 1996 A 2005.**

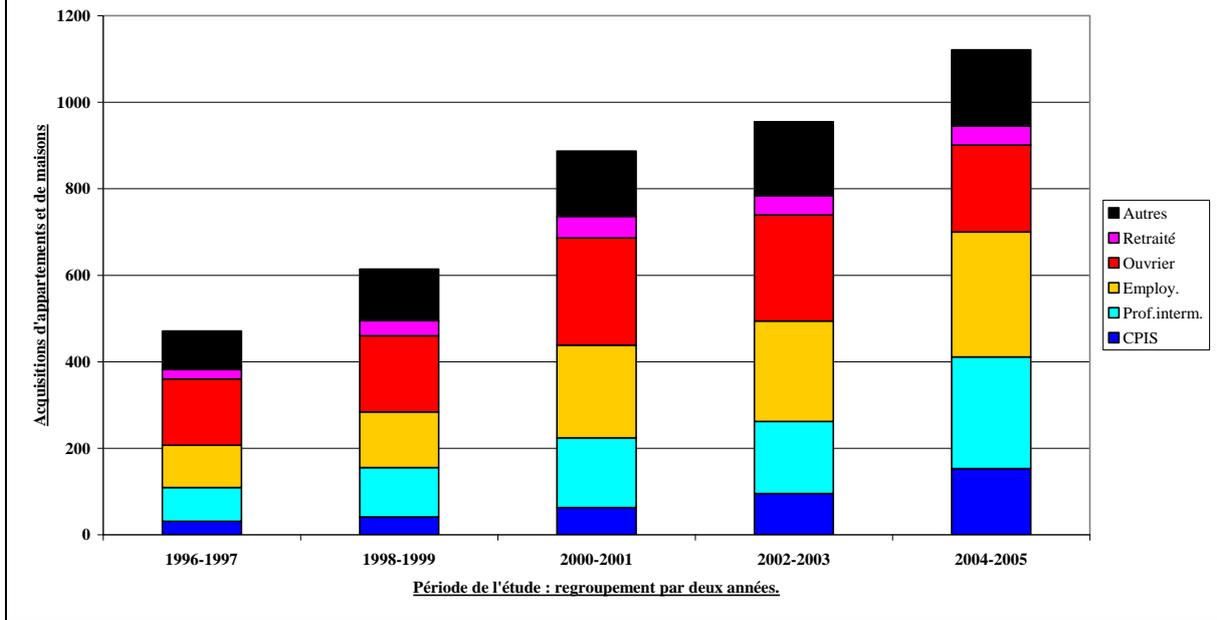
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-5**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEUREURS DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE, DE 1996 A 2005.**

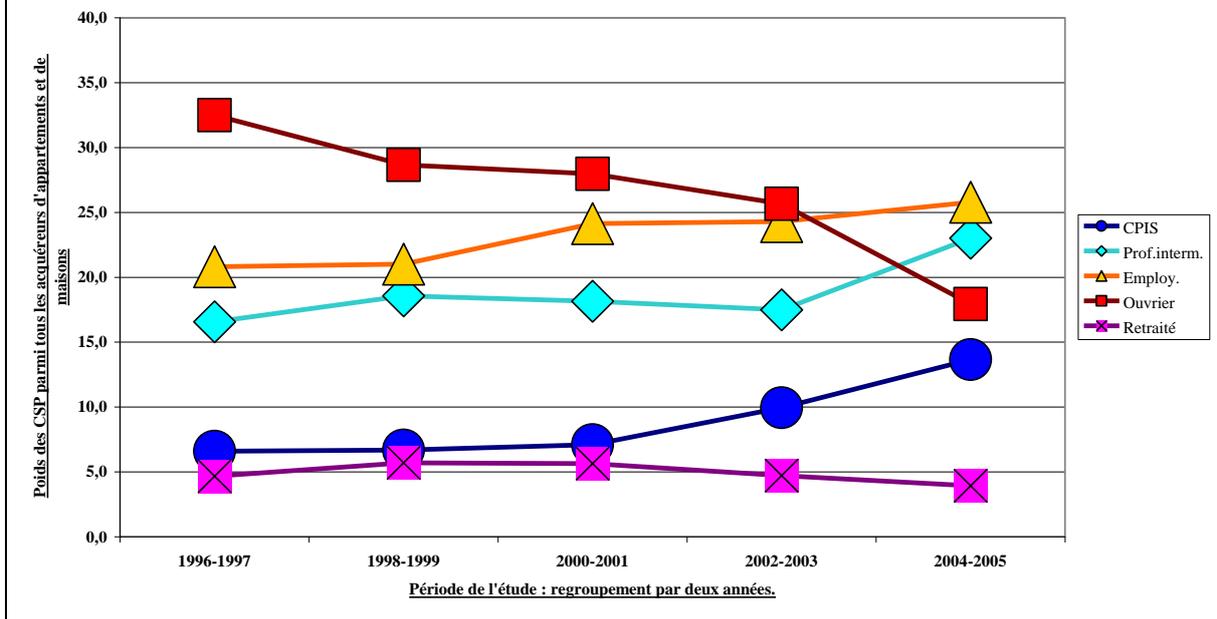
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-6**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEUREURS, DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE, DE 1996 A 2005.**

Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-7**

**EVOLUTION DE LA DISTRIBUTION DES IRIS APPARTENANT AUX ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE-COMMUNE, EN FONCTION DU RATIO CPIS / (OUV. +EMPL).**

**Figurent en rouge, les augmentations ; en bleu, les diminutions.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

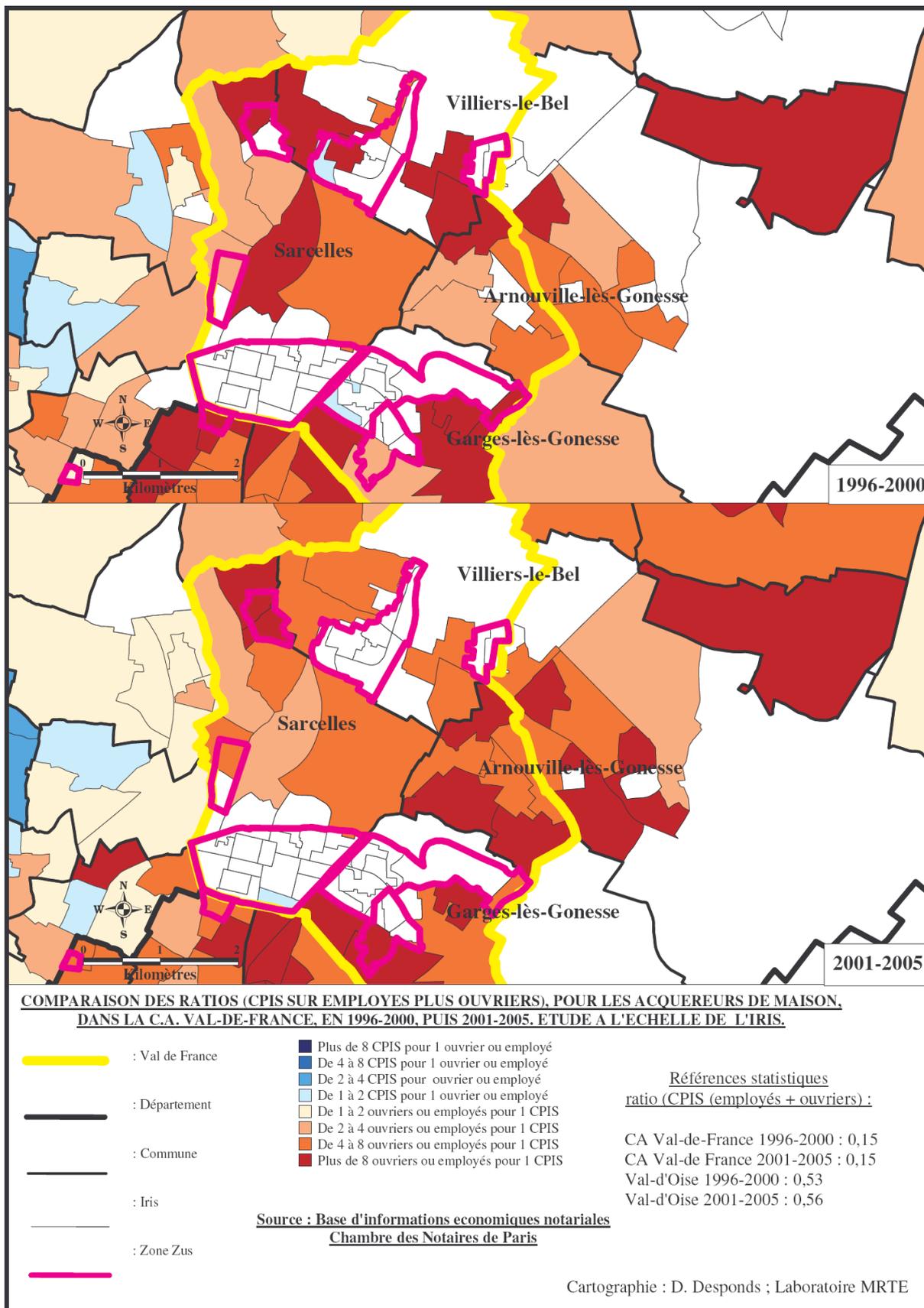
<b>Ratio : CPIS / ouv. + empl.</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Maisons 1996-2000</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Maisons 2001-2005</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Appartements 1996-2000</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Appartements 2001-2005</b>
Plus de 8 CPIS	0	0	0	0
De 4 à 8 CPIS	0	0	0	0
De 2 à 4 CPIS	0	1	0	0
De 0 à 2 CPIS	1	4	0	2
De 0 à 2 ouv. et empl.	0	2	0	5
De 2 à 4 ouv. et empl.	5	8	11	8
De 4 à 8 ouv. et empl.	5	8	4	10
Plus de 8 ouv. et empl.	4	2	12	8
<b>Total :</b>	<b><u>15</u></b>	<b><u>25</u></b>	<b><u>27</u></b>	<b><u>33</u></b>

**Tableau n°6-2**

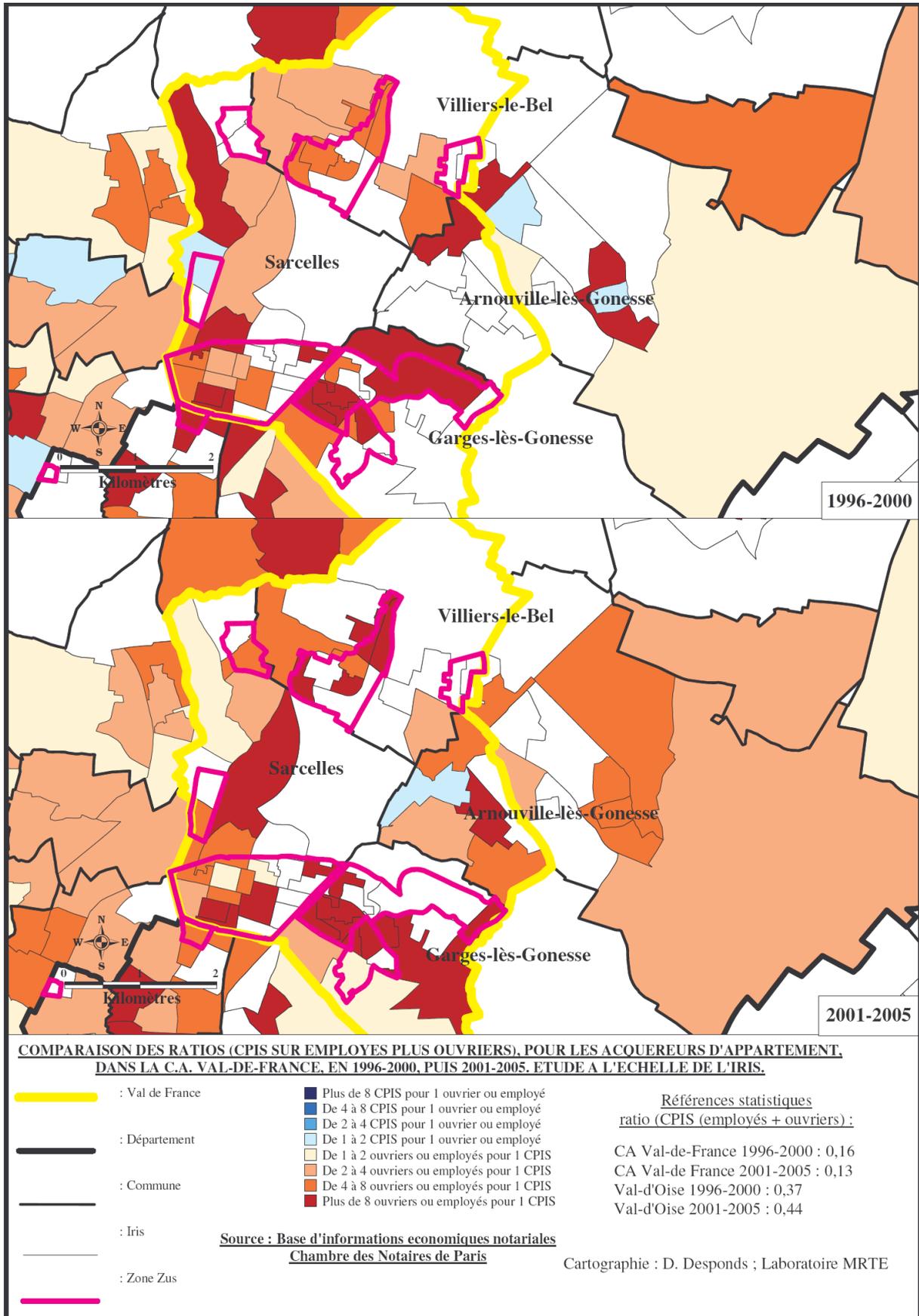
Ce **Tableau n°6-2** a été construit à partir des informations figurant dans les **Cartes n°6-11** et **n°6-12**. Il apparaît que davantage d'Iris enregistrent des ratios avec un nombre d'acquéreurs CPIS supérieurs aux acquéreurs employés et ouvriers. Dans le même temps, les Iris avec de très fortes sur-représentations d'ouvriers et employés (ratio supérieur à huit pour un CPIS) diminuent fortement. Ces informations sont utilement éclairées par les **Graphiques n°6-5** et **n°6-7**. Ceux-ci révèlent des inflexions sensibles dans le profil social des acquéreurs tous biens confondus. Ainsi dans la communauté d'agglomération Plaine-Commune, les CPIS représentent une part faible des acquéreurs en 1996-1997, avec 9,4 %, mais atteignent 19,1 % de ceux-ci en fin de période, en 2004-2005. Leur croissance a d'ailleurs été particulièrement sensible dès 2001-2002. Dans le même temps, les employés restent stables (19,2 % puis 20,6 %). Quant aux ouvriers, ils enregistrent une évolution inverse à celle des CPIS, passant de 27,4 % à 13,9 %. Les deux courbes se croisent d'ailleurs en 2004-2005. Il est par ailleurs à noter que les professions intermédiaires s'inscrivent dans une tendance assez parallèle à celle des CPIS, traduisant par-là, des mécanismes de substitution sociale en cours sur ce territoire. Dans les ZUS, les évolutions sont moins marquées, tout en s'inscrivant dans la même tendance. La part des CPIS croît de 6,6 % à 13,6 % de 1996-1997 à 2004-2005, celle des employés croît également, de 20,8 % à 25,8 %. Par contre, les ouvriers qui représentaient la part la plus conséquente des acquéreurs en ZUS en situation initiale avec 32,5 %, baissent très fortement à 17,9 %, sans être supplantés par les CPIS. Doit-on voir dans l'augmentation sensible de la part de ceux-ci dans les acquisitions en ZUS à partir de 2001-2002, un des effets des opérations de renouvellement urbain enclenchées sur ces territoires. Cela est probable mais devrait être validé par des études plus fines permettant de localiser les endroits où les acquisitions eurent lieu. Il n'empêche que la communauté d'agglomération Plaine-Commune et ses ZUS sont caractérisés par un fort processus de mutation sociale.

Comme nous l'avons vu précédemment, comparée à la tendance générale, la communauté d'agglomération Val-de-France se caractérise par des évolutions surprenantes : ratio CPIS sur employés et ouvriers restant stable entre 1996-2000 et 2001-2005 dans le cas des acquisitions de maison et diminuant légèrement dans celui des appartements. Ce territoire comprend de nombreuses ZUS (voir **Cartes n°6-13** et **n°6-14**). Celles-ci enregistrent un nombre conséquent de transactions 262 en 1996-97 et 875 en 2004-05 (voir **Graphique n°6-10**), mais essentiellement des appartements. Le coefficient multiplicateur entre les deux bornes de la période étudiée est de 3,33, supérieur à celui enregistré dans la communauté d'agglomération Plaine-Commune (2,38 pour des volumes de transactions passant de 471 à 1121, soit dans les ZUS, des ordres de grandeur similaires). La comparaison des transactions effectuées en ZUS à celles de la communauté d'agglomération (voir **Graphique n°6-8**), indique que leur poids est important. Elles pesaient 44 % de celles-ci en 1996-97 et 38 % en 2004-05. À titre de comparaison (voir les **Graphiques n°6-4** et **n°6-6**), dans la communauté d'agglomération Plaine-Commune, la part des transactions en ZUS est restée globalement stable, en passant de 16,6 % en 1996-97 à 15,5 % en 2004-05. Ceci témoigne d'une différence de structure importante entre les deux territoires, Val-de-France enregistrant une part très forte de transactions dans ses ZUS.

L'évolution du profil social des acquéreurs fait également apparaître de sensibles différences entre les communautés d'agglomération de Val-de-France et Plaine-Commune. Si cette dernière a vu se renforcer le poids de ses acquéreurs CPIS dans la communauté d'agglomération comme dans les ZUS, ceci n'est pas le cas de Val-de-France. Cette tendance se trouve en conformité avec les évolutions du ratio que nous avons utilisé comme indicateur en première approximation. Les **Graphiques n°6-9** montre qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération, la structure sociale des acquéreurs n'enregistre que peu de modifications sur la période. Les CPIS demeurent à des niveaux identiques (8,7 % de tous les acquéreurs en 1996-97 et 8 % en 2004-05), de même les professions intermédiaires (de 22,5 % à 24 %). Les employés enregistrent une sensible augmentation (de 19,1 % à 25,8 %) compensée pour les catégories plus populaires par la baisse des ouvriers (de 28,7 % à 24,9 %), ceci expliquant la stabilité du ratio CPIS sur employés plus ouvriers. Cette permanence structurelle se retrouve à l'identique dans les ZUS (voir **Graphique n°6-11**). Les CPIS passent de 9,9 % à 7,3 %, soit des niveaux voisins des valeurs signalées pour la communauté d'agglomération, les professions intermédiaires de 17,9 % à 21,7 %, les employés de 21 % à 28,9 % et les ouvriers de 30,9 % à 24,3 %. Il aurait été pertinent de postuler avant l'analyse des données chiffrées que les ZUS puissent évoluer de façon différenciée de la communauté d'agglomération à laquelle elles appartiennent, que l'explication réside dans une forte stigmatisation de ces territoires ou des effets éventuels des politiques volontaristes d'aménagement conduites au titre du renouvellement urbain. Or, les premiers résultats produits dans le cas des communautés d'agglomération Plaine-Commune et Val-de-France laissent au contraire apparaître de fortes similitudes. À Plaine-Commune, un processus de substitution sociale semble amorcer au profit des CPIS, quant à Val-de-France, celui-ci ne s'effectue qu'au sein des catégories populaires, en ne concernant que les employés et les ouvriers. Ces résultats constituent une surprise, ils mériteront d'être approfondis ultérieurement et d'être confrontés avec les dynamiques à l'œuvre sur les quatre autres territoires franciliens de l'étude. Si la comparaison peut s'avérer pertinente avec la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, par contre les volumes de transactions enregistrées et le nombre de ZUS concernées dans les communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et de Mantes-en-Yvelines, comme dans la communauté de communes Deux Rives-de-Seine risquent de fragiliser la démarche comparative, les objets territoriaux étudiés étant sensiblement différents.



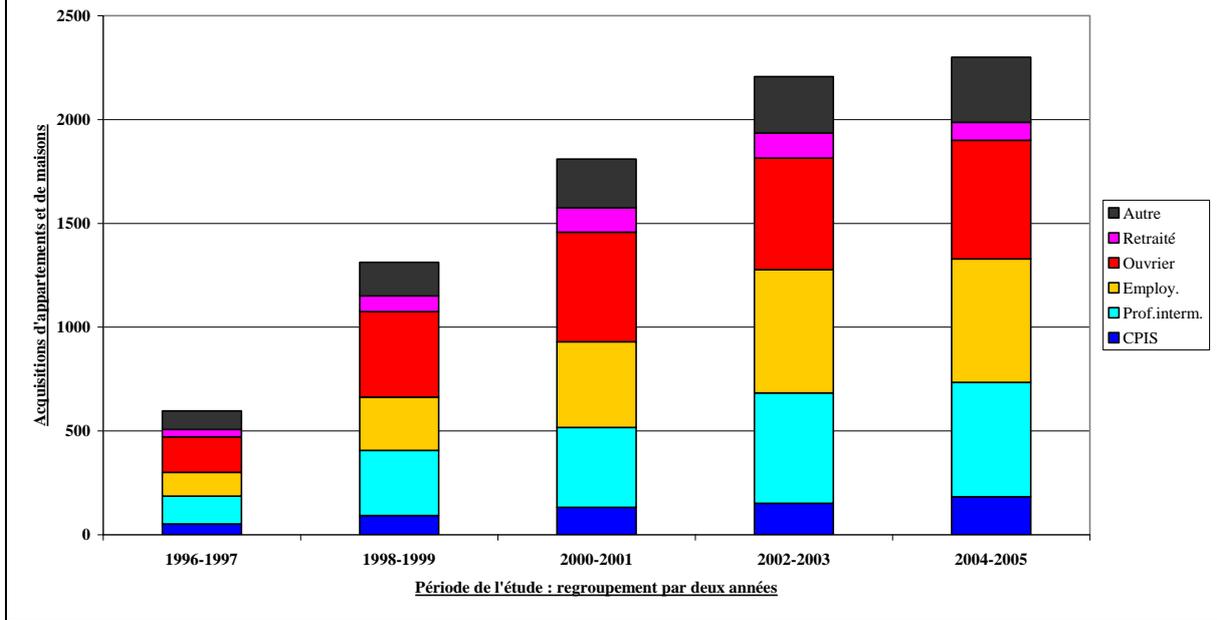
**Carte n°6-13**



**Carte n°6-14**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE, DE 1996 A 2005.**

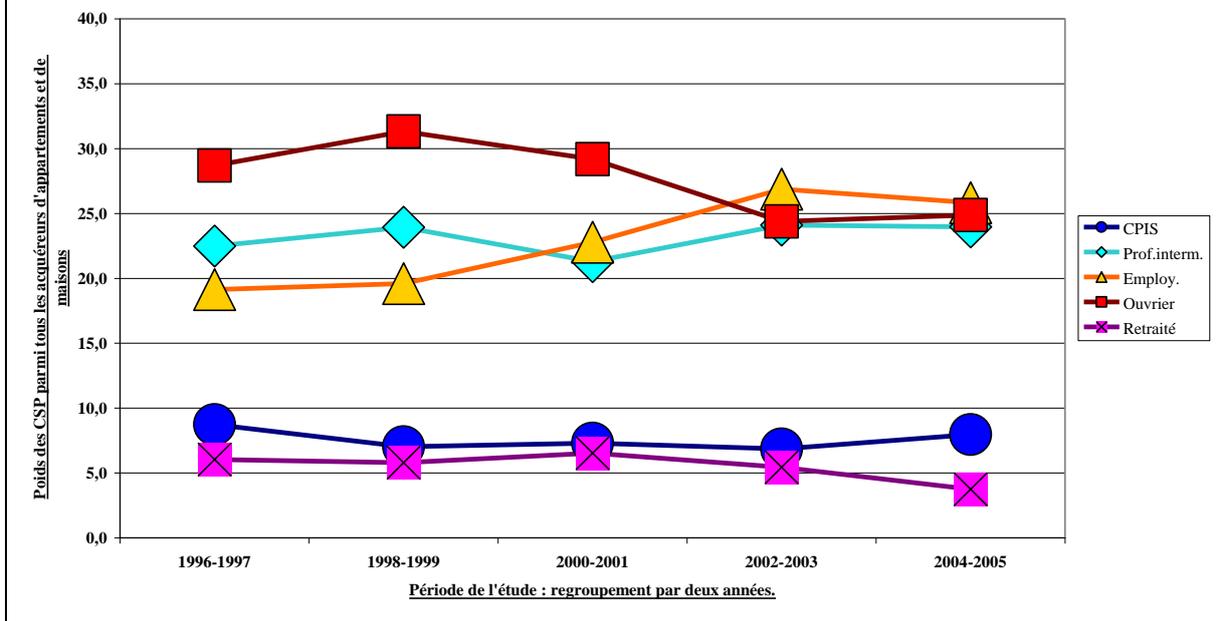
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-8**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE, DE 1996 A 2005.**

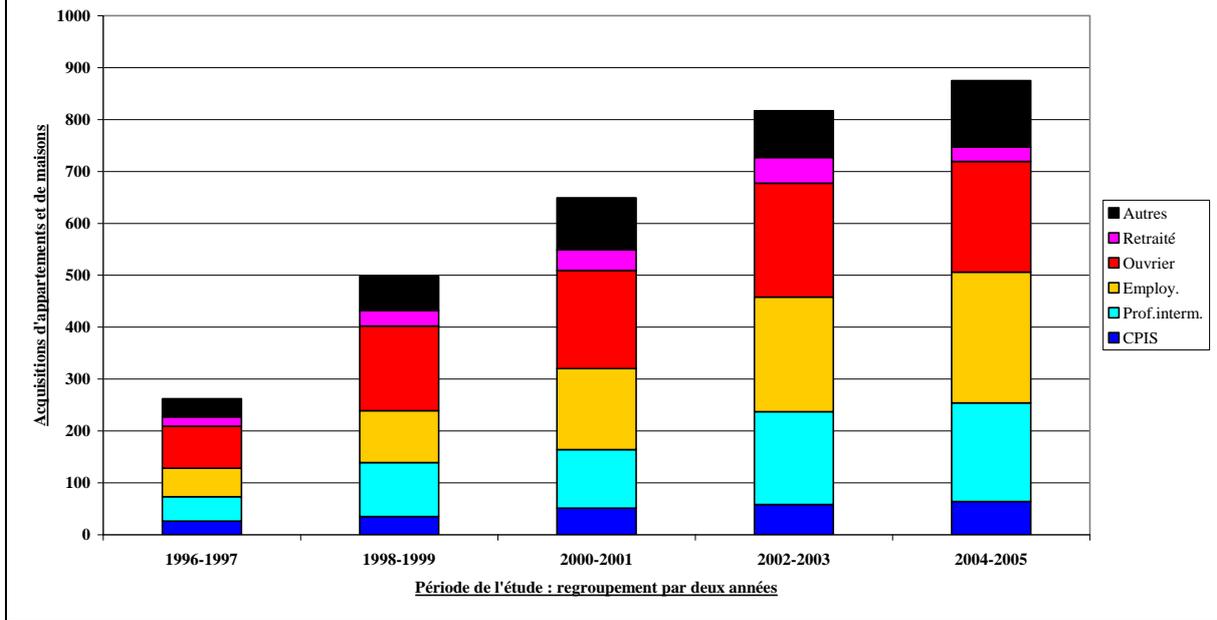
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-9**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE, DE 1996 A 2005.**

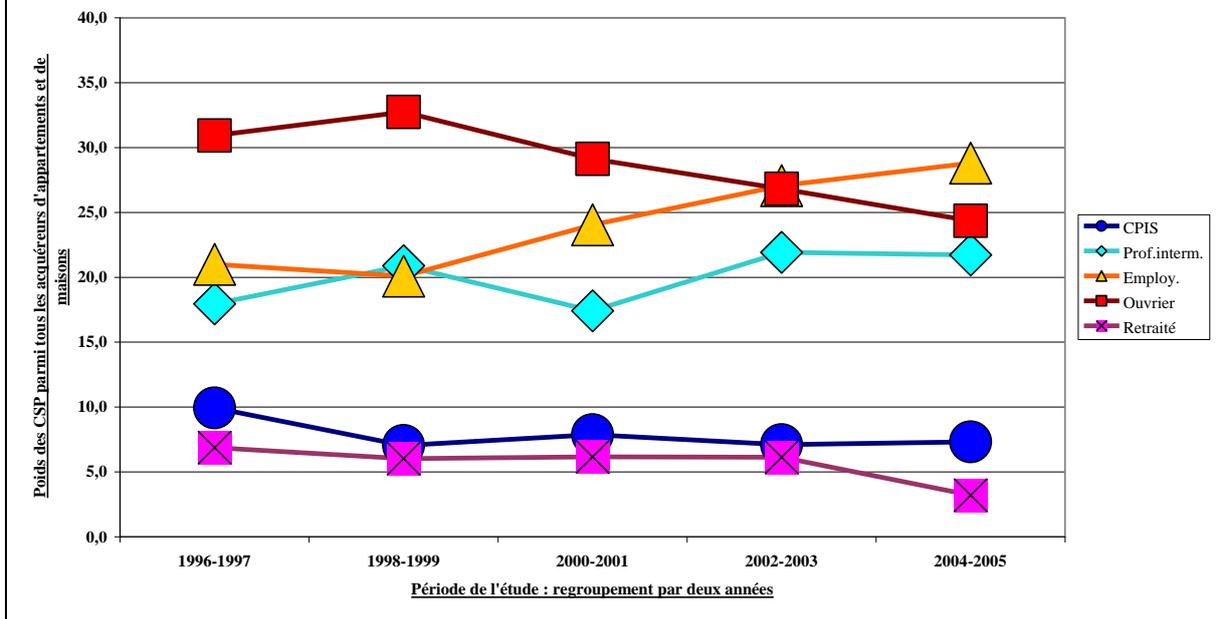
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-10**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE, DE 1996 A 2005.**

Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-11**

**EVOLUTION DE LA DISTRIBUTION DES IRIS APPARTENANT AUX ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE, EN FONCTION DU RATIO CPIS / (OUV. +EMPL).**

**Figurent en rouge, les augmentations ; en bleu, les diminutions.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

<b>Ratio : CPIS / ouv. + empl.</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Maisons 1996-2000</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Maisons 2001-2005</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Appartements 1996-2000</b>	<b>Nombre d'Iris pour les Appartements 2001-2005</b>
<b>Plus de 8 CPIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>De 4 à 8 CPIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>De 2 à 4 CPIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>De 0 à 2 CPIS</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>De 0 à 2 ouv. et empl.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>De 2 à 4 ouv. et empl.</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>De 4 à 8 ouv. et empl.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
<b>Plus de 8 ouv. et empl.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>16</b>
<b><u>Total :</u></b>	<b><u>9</u></b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>24</u></b>	<b><u>24</u></b>

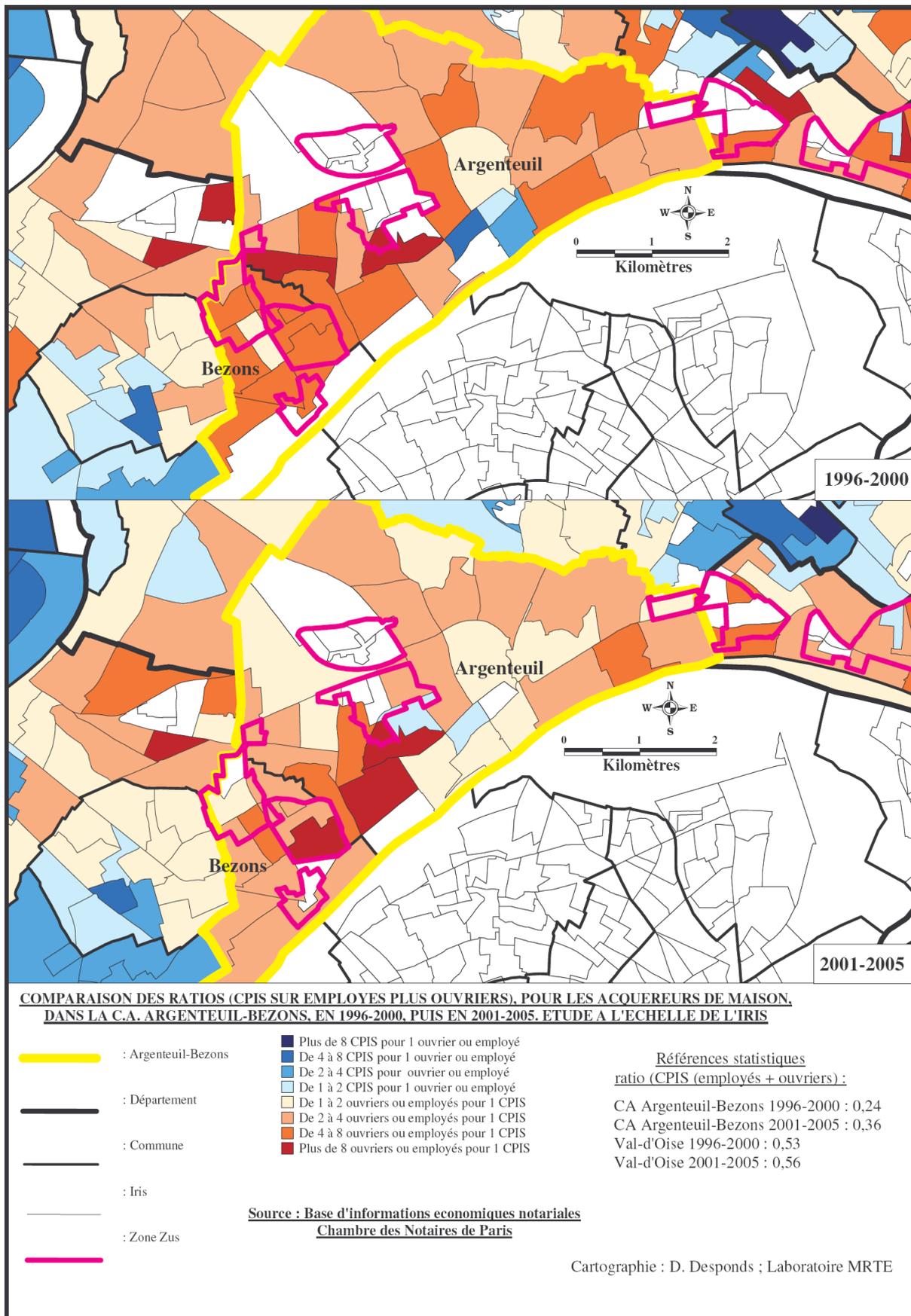
**Tableau n°6-3**

L'impact des ces évolutions sociales peut à l'échelle locale de l'Iris être appréhendé par la comparaison terme à terme de la distribution spatiale du ratio CPIS sur employés plus ouvriers. Les **Cartes n°6-13** et **n°6-14** fournissent des éléments de comparaison. Toutefois, la méthode déjà utilisée dans le cas de la communauté d'agglomération Plaine-Commune pose un certain nombre de problèmes techniques. Il s'agit de dénombrer (voir les **Tableaux n°6-2** et **n°6-3**) le nombre d'Iris inclus dans une ZUS et correspondant à telle ou telle valeur du ratio. Or, le découpage même des ZUS ne correspond pas à celui des Iris. Ce problème déjà perceptible sur les **Cartes n°6-11** et **n°6-12** de la communauté d'agglomération Plaine-Commune est également sensible dans celui de Val-de-France. La méthode utilisée pour la construction des **Tableaux n°6-2** et **n°6-3** a donc consisté à compter tous les Iris faisant totalement ou partiellement partie d'une ZUS. Ce choix de construction sera reconduit dans le cas des territoires qui seront étudiés ultérieurement.

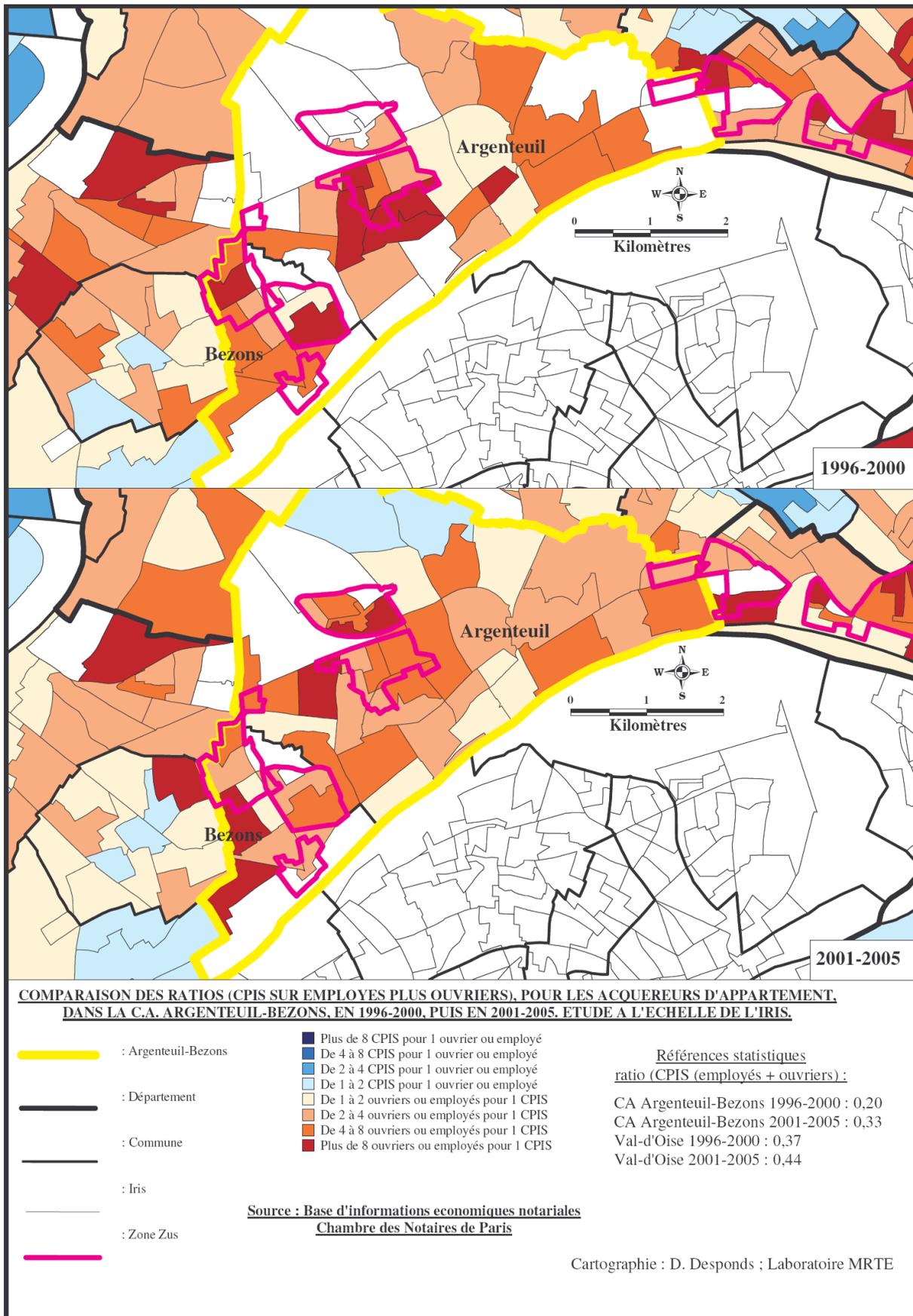
Cette approche offre un regard complémentaire et les résultats obtenues pour la communauté d'agglomération Val-de-France diffèrent une nouvelle fois de ceux de Plaine-Commune. Dans le premier cas, le nombre d'Iris concernés par des ratios différents de zéro a baissé de 9 à 6 dans le cas des maisons et est resté stable à 24 dans celui des appartements. Ceci ne signifie pas qu'il n'y ait eu aucune transaction sur ces territoires (pour cela se référer aux cartes en **Annexe**), seules celles effectuées par des CPIS, des employés ou des ouvriers étant intégrées dans le calcul du ratio. Dans le même temps, Plaine-Commune avait vu croître de 15 à 25 les Iris concernés par des acquisitions de maisons et de 27 à 33 ceux correspondant aux appartements. De même, le seul ratio pour lequel davantage d'Iris ont pu être comptabilisés est celui correspondant à « plus de huit ouvriers ou employés pour un CPIS », pour des acquisitions d'appartement. Les acquisitions opérées par des catégories plus populaires semblent ainsi davantage se concentrer dans quelques Iris appartenant à des ZUS.

Les volumes de transactions dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons (668 en 1996-97 et 1790 en 2004-05) sont sensiblement inférieurs à ceux de Plaine-Commune (de 2839 à 7234), et du même ordre que ceux de Val-de-France (de 596 à 2300). Les rythmes de croissance (multiplication par 2,9 sur la période) s'inscrivent entre ceux de Val-de-France (multiplication par 3,9) et ceux de Plaine-Commune (multiplication par 2,5). Le **Graphique n°6-12** montre toutefois qu'un palier dans le nombre de transactions a été atteint en 2002-2003, quand les progressions ont continué à être régulières à Val-de-France et Plaine-Commune. Pour les acquisitions en ZUS (voir **Graphique n°6-14**), le mode est situé plus tôt, en 2000-2001. Ceci distingue la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons. En effet, à Val-de-France (voir **Graphiques n°6-8** et **n°6-10**) les transactions croissent régulièrement sur toutes les phases, quant à Plaine-Commune, la dernière période de deux années est caractérisée par une forte progression (voir **Graphiques n°6-4** et **n°6-6** pour les ZUS). Si ces trois territoires suivent des progressions différentes, il est toutefois possible de constater un parallélisme entre les rythmes des transactions effectuées dans la communauté d'agglomération et dans les ZUS qui y sont implantées. Celles-ci ne se distingueraient donc pas par des dynamiques spécifiques. La part des transactions en ZUS par rapport à celles opérées dans la communauté d'agglomération inscrit Argenteuil-Bezons, avec 23,8 % en 1996-97 et 24,5 % en 2004-05, entre les taux plus faibles de Plaine-Commune (aux alentours de 15 % sur la période) et ceux plus forts de Val-de-France (environ 40 %). Il faut cependant remarquer que ce taux, dans le cas d'Argenteuil-Bezons a connu une évolution contrastée, en passant par un pic en 2000-2001 avec 29,8 %, ce qui correspond également à la période où fut enregistré le plus grand nombre de transactions en ZUS. Des approfondissements sur ce point seraient souhaitables afin d'identifier de probables relations entre les transactions effectuées dans les ZUS et les opérations de renouvellement urbain qui y furent lancées dans le cadre des GPV (Grand Projet de Ville).

Dans le cas de la communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons, le **Graphique n°6-13** indique des évolutions sensibles dans le profil social des acquéreurs. La part des CPIS croît sensiblement dans la communauté d'agglomération, en passant de 10,6 % en 1996-97 à 17,2 % en 2004-05. Les professions intermédiaires suivent cette progression, de 30,2 % à 40 %, les employés restent stables de 22,2 % à 21,2 %, quand la part des ouvriers diminue fortement, de 21,3 % à 15,6 %. Les acquéreurs CPIS deviennent plus nombreux en 2004-05 que les acquéreurs ouvriers. Cette évolution est donc à rapprocher de celle signalée dans la communauté d'agglomération Plaine-Commune. Les acquisitions en ZUS (voir **Graphique n°6-15**) suivent les mêmes dynamiques : de 5 % à 14,1 % pour les CPIS, de 30,8 % à 30,4 % pour les professions intermédiaires, de 18,9 % à 23,2 % pour les employés et de 26,4 % à 18,6 % pour les ouvriers. Si les courbes des CPIS et des ouvriers ne se croisent pas dans les ZUS d'Argenteuil-Bezons, la tendance les conduit à un fort rapprochement depuis 2000-01. Sur ce point, les dynamiques observées à Plaine-Commune et à Argenteuil-Bezons paraissent très voisines et diffèrent de Val-de-France. Qu'il s'agisse du territoire de la communauté d'agglomération ou de ceux concernés par les ZUS, des processus en cours contribuent à transformer le profil social des acquéreurs de biens immobiliers à Plaine-Commune comme à Argenteuil-Bezons. Le fait que les CPIS pèsent d'un poids plus conséquent parmi les acquéreurs sur des territoires où ils furent longtemps sous-représentés indique une inflexion forte dans l'évolution sociale de ces territoires. Les données de la base BIEN offrent là encore l'avantage de mettre en évidence des transformations à plusieurs échelles. La communauté d'agglomération Val-de-France reste à l'écart de ces évolutions. S'il est prématuré de parler d'une gentrification dans le cas de Plaine-Commune et de Argenteuil-Bezons, néanmoins ces territoires ne peuvent plus être considérés comme répulsifs sur le plan résidentiel.



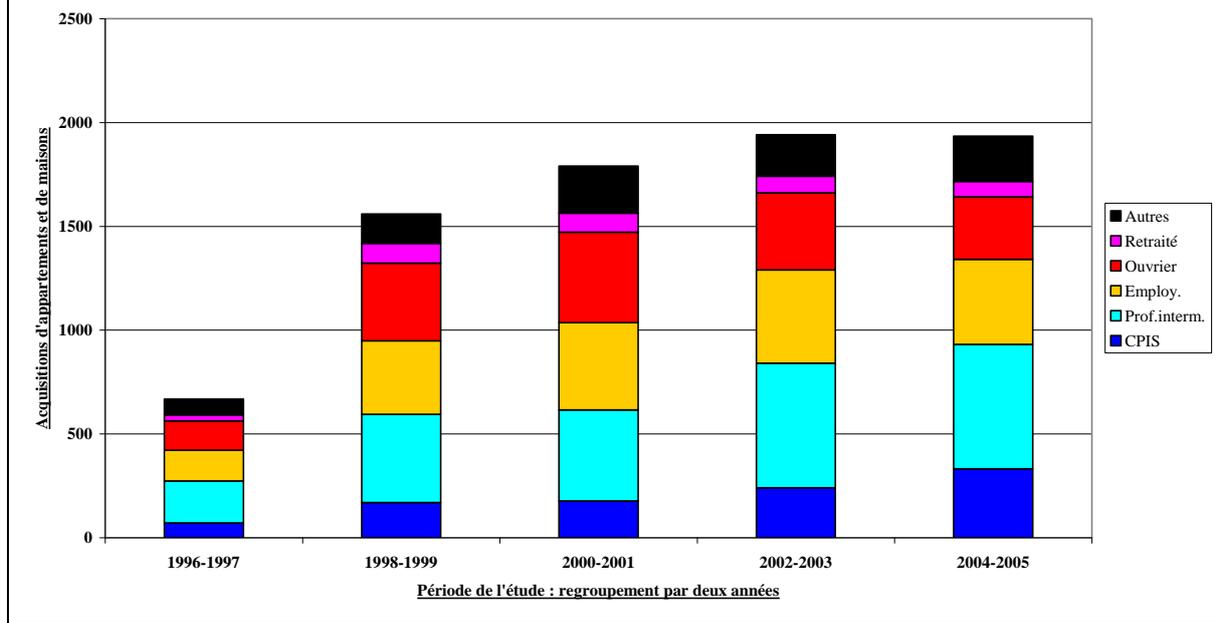
**Carte n°6-15**



**Carte n°6-16**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEUREURS DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS, DE 1996 A 2005.**

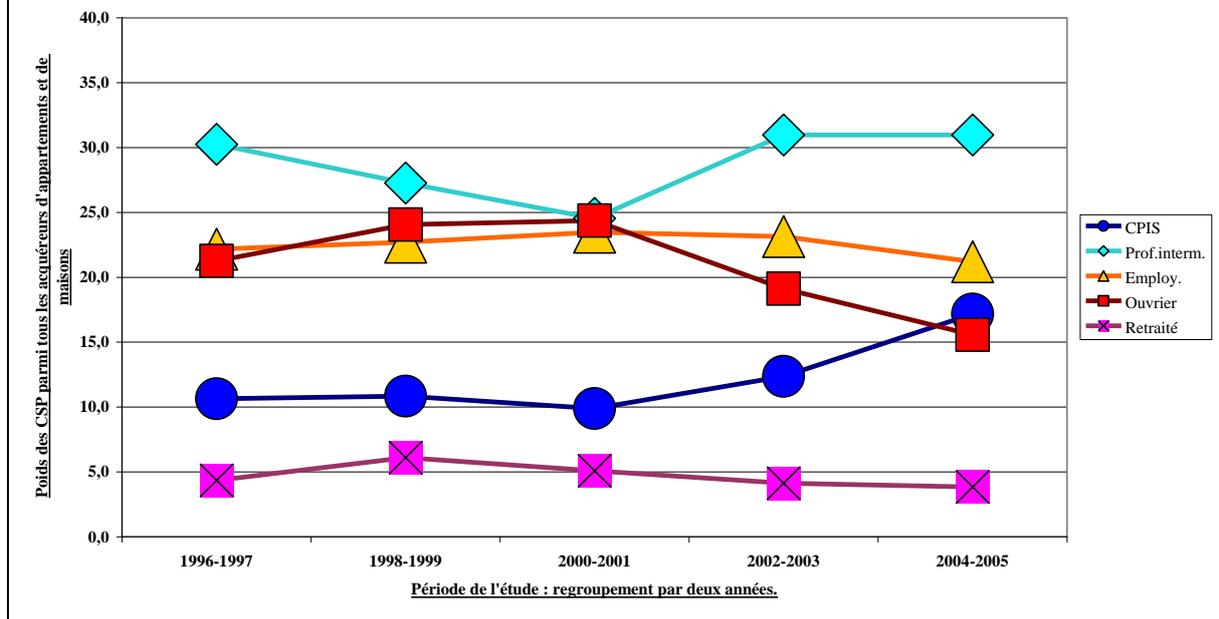
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-12**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEUREURS, DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS, DE 1996 A 2005.**

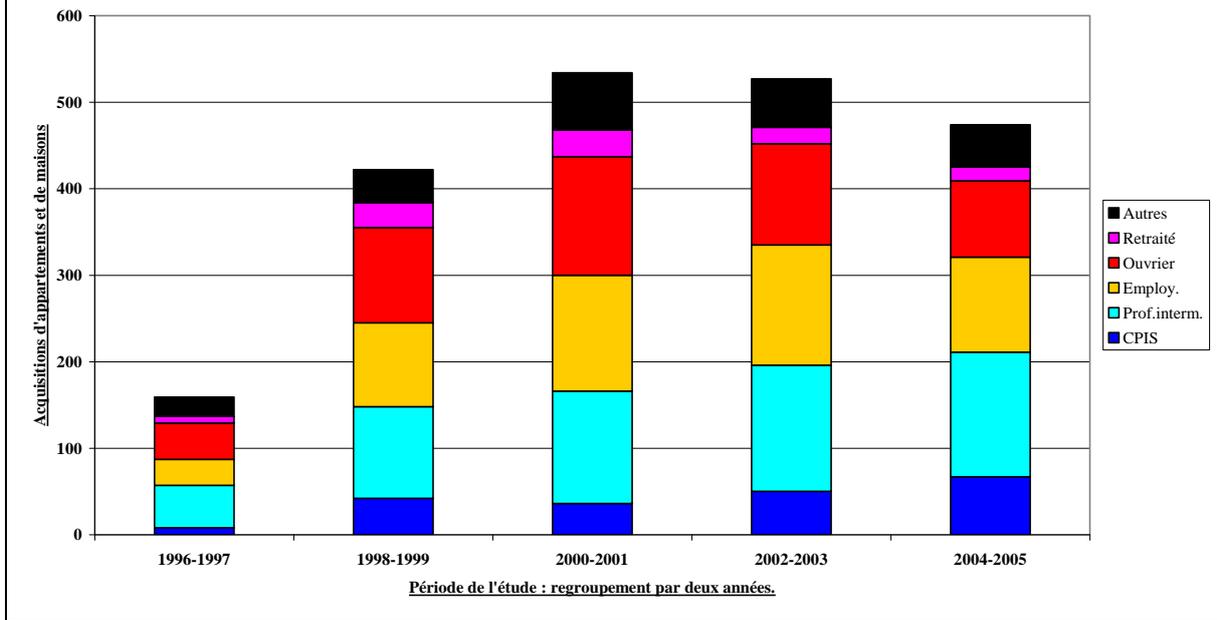
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-13**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS, DE 1996 A 2005.**

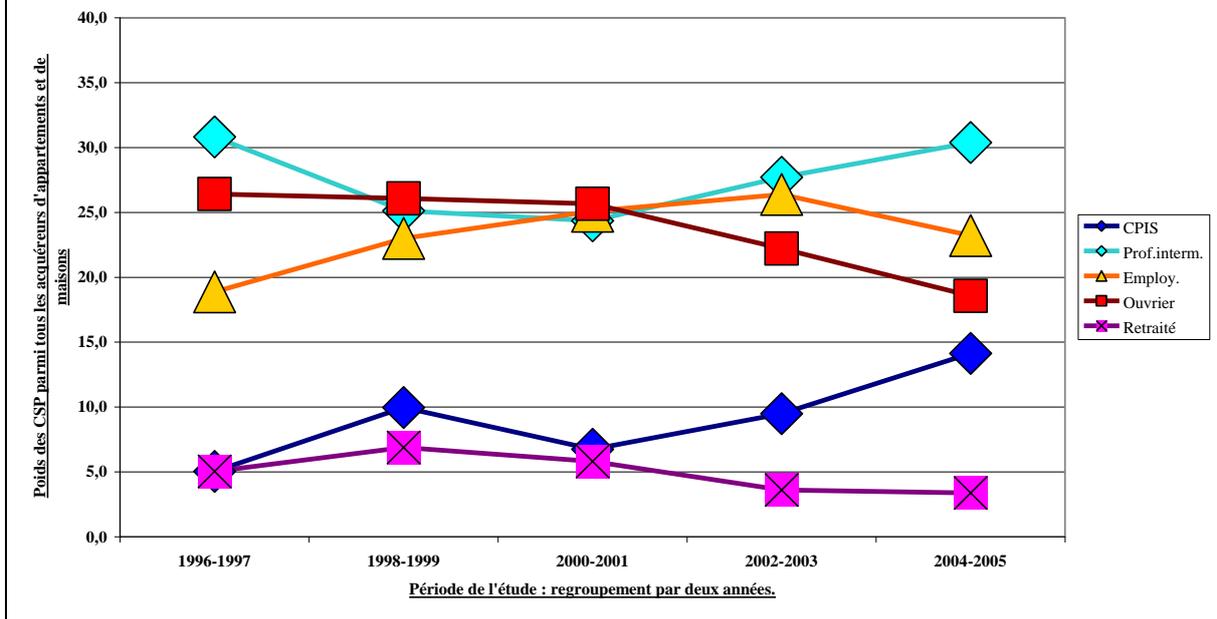
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-14**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS, DE 1996 A 2005.**

Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-15**

**EVOLUTION DE LA DISTRIBUTION DES IRIS APPARTENANT AUX ZUS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARGENTEUIL-BEZONS, EN FONCTION DU RATIO CPIS / (OUV. +EMPL).**

**Figurent en rouge, les augmentations ; en bleu, les diminutions.**

Données BIEN, Chambre des Notaires de Paris.

Ratio : CPIS / ouv. + empl.	Nombre d'Iris pour les Maisons 1996-2000	Nombre d'Iris pour les Maisons 2001-2005	Nombre d'Iris pour les Appartements 1996-2000	Nombre d'Iris pour les Appartements 2001-2005
Plus de 8 CPIS	0	0	0	0
De 4 à 8 CPIS	0	0	0	0
De 2 à 4 CPIS	0	0	0	0
De 0 à 2 CPIS	0	1	0	0
De 0 à 2 ouv. et empl.	0	2	1	0
De 2 à 4 ouv. et empl.	3	7	4	9
De 4 à 8 ouv. et empl.	9	2	5	8
Plus de 8 ouv. et empl.	1	2	6	3
<b>Total :</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>20</b>

**Tableau n°6-4**

Les mobilités résidentielles qui correspondent à des acquisitions de biens immobiliers résultent de choix opérés par les ménages dans un système de contraintes, choix en termes de type de bien et de localisation. Les mobilités effectuées dans le parc locatif privé peuvent dans une moindre mesure référer à des stratégies résidentielles. Par contre, celles se déroulant dans le parc social sont à la fois dépendantes de la répartition de ce parc et des filières d'accès. Les choix opérés par les ménages sont beaucoup plus restreints et déterminés par un faisceau de facteurs difficilement maîtrisables<sup>195</sup>. Pour simplifier, les ménages effectuant une mobilité résidentielle cherchent à mobiliser leur « capital spatial », entendu comme la capacité à se mouvoir dans l'espace, afin de maximiser leur « capital territorial ». Les ménages disposant du plus fort « capital spatial » appartiennent le plus souvent aux catégories les plus aisées. Les données de la base BIEN éclairent sur le profil social des ménages par la seule entremise de la CSP de l'acquéreur. Ceci est certes insuffisant mais somme toute déjà révélateur. Le fait que de nombreux ménages appartenant à la catégorie des CPIS acquièrent des biens immobiliers au sein de communautés d'agglomération dont le profil social initial était populaire, constitue un révélateur de la transformation de l'image que ces catégories se font de ces territoires. Cette remarque vaut davantage pour les ZUS, puisque celles-ci correspondaient aux portions les plus stigmatisées de ces territoires. Les évolutions enregistrées dans les communautés d'agglomération de Plaine-Commune et d'Argenteuil-Bezons constituent donc bien l'amorce d'une mutation sociale de ces territoires en partie rendue visible par les **Cartes n°6-15** et **n°6-16** ainsi que par le **Tableau n°6-4**. L'actualisation régulière des données BIEN devrait permettre de mettre en place un suivi de ces territoires destiné à confirmer (ou infirmer) les tendances qui viennent d'être dégagées. Il est clair que la communauté d'agglomération Val-de-France reste à l'heure actuelle à l'écart de ces dynamiques.

<sup>195</sup> Pour des approfondissements sur les modes de prospection et sur les notions de « capital spatial » et de « capital territorial », voir : DESPONDS D. (2008) « Contribution des démarches prospectives au renforcement des logiques ségréguatives », pp. 47-66 in (Séchet R., Garat I. et Zeneidi D.), in *Espaces en transaction*, PUR.

## *Evolutions sociales à Cergy-Pontoise*

Les trois territoires qui vont maintenant être étudiés présentent des profils différents des précédents. Ils n'ont pas fait l'objet d'une stigmatisation globale, s'ils comportent des ZUS, celles-ci sont en nombre beaucoup moins importants (deux dans chacun d'entre eux). Les transactions effectuées dans les ZUS seront en conséquence en quantité plus faible. Les Iris correspondant totalement ou partiellement à ces ZUS sont de même en faible quantité (9 dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, 8 dans la communauté de communes Deux Rives-de-Seine, 14 dans la CAMY). Ceci rend inutile la construction de tableaux sur le mode des **Tableaux n°6-2, n°6-3 et n°6-4**<sup>196</sup>.

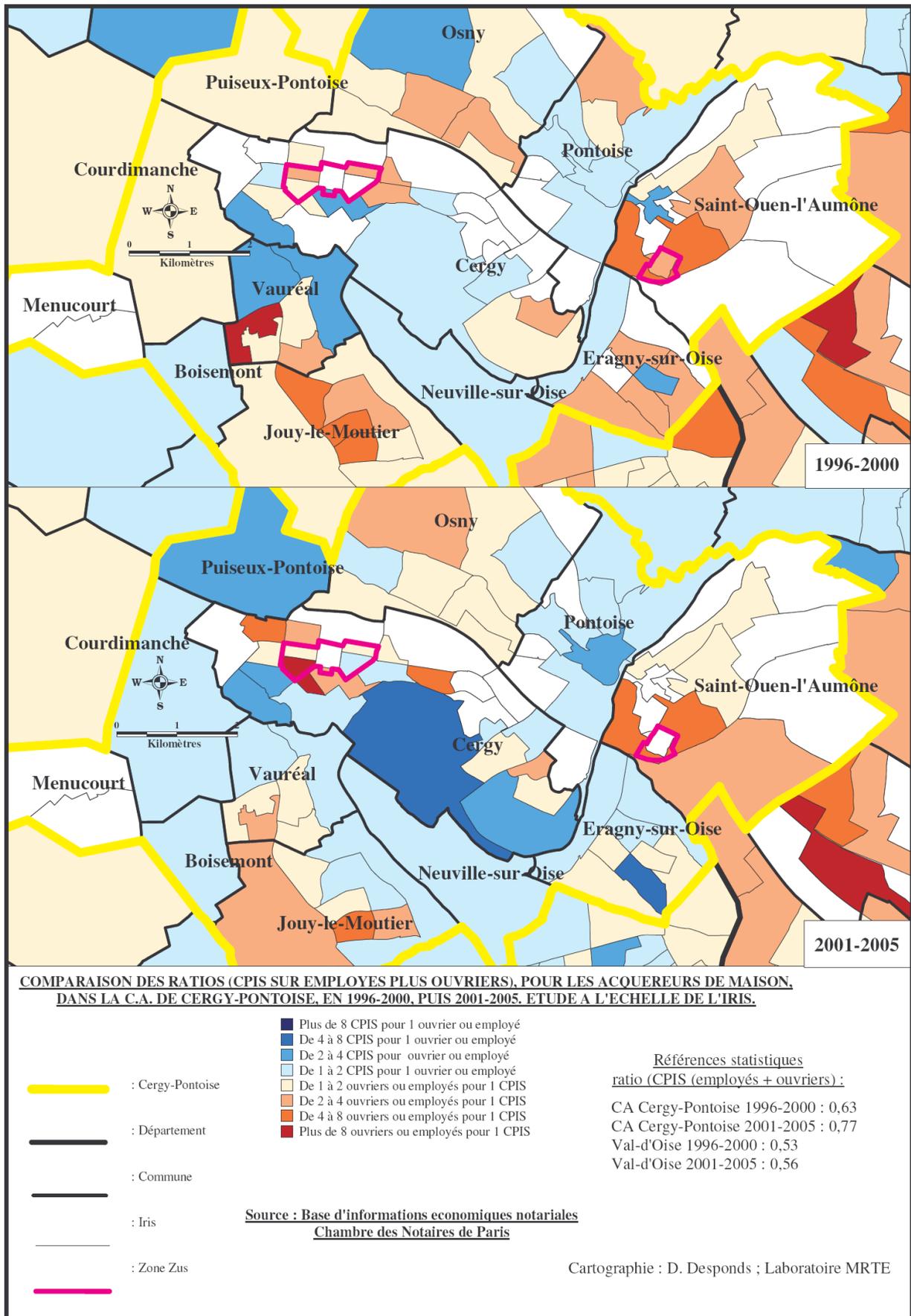
Les volumes de transactions dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (voir **Graphique n°6-16**), connaissent une forte croissance de 1996-97 (avec 1506) à 2004-2005 (avec 4511) soit un coefficient multiplicateur de 3, voisin de ceux signalés dans les trois territoires d'étude précédents. Par contre, les transactions opérées dans les ZUS (voir **Graphique n°6-18**) sont très faibles, (20 en 1996-97 ; 130 en 2004-05) mais connaissent une forte croissance (multiplication par 6,5). Sur la même période, la part des transactions en ZUS passe de 1,3 % à 2,9 %.

Le profil social des acquéreurs à Cergy-Pontoise diffère fortement de ceux présentés précédemment. En effet, comme l'indique le **Graphique n°6-17**, ce sont les catégories aisées qui prédominent sur la période d'étude et enregistrent en plus de sensibles appréciations. Ainsi les CPIS qui représentaient 19,4 % des acquéreurs, tous biens confondus en 1996-97, s'élèvent à 24,7 % en 2004-05 ; les professions intermédiaires constituent sur la période les principaux acquéreurs (32,5 %, puis 34,2 %). Si les employés enregistrent une progression de 17,7 % à 20,3 %, dans le même temps, les ouvriers décroissent de 12,8 % à 8,6 %. Il est plus hasardeux de développer des analyses sur les évolutions sociales dans les ZUS, du fait de la faiblesse des volumes. Le **Graphique n°6-19** montre ainsi des évolutions très erratiques soumises aux aléas de quelques transactions exceptionnelles. Afin de dégager des tendances, nous avons procédé au regroupement des années 1996 à 1999 d'un côté et 2001 à 2005 de l'autre. Ce lissage permettant d'effectuer des calculs sur des quantités plus conséquentes, conduit aux résultats suivants : les CPIS passent de 13,6 % à 19,6 % ; les professions intermédiaires de 27,3 % à 25,6 % ; les employés de 29,5 % à 23,2 % et les ouvriers de 11,4 % à 12%. Autrement dit, une nouvelle fois les structures sociales des acquéreurs dans les ZUS décalquent avec un léger décalage, celles observées dans la communauté d'agglomération. Afin d'en vérifier le parallélisme, s'impose la nécessité de la mise en relation directe des ces deux informations.

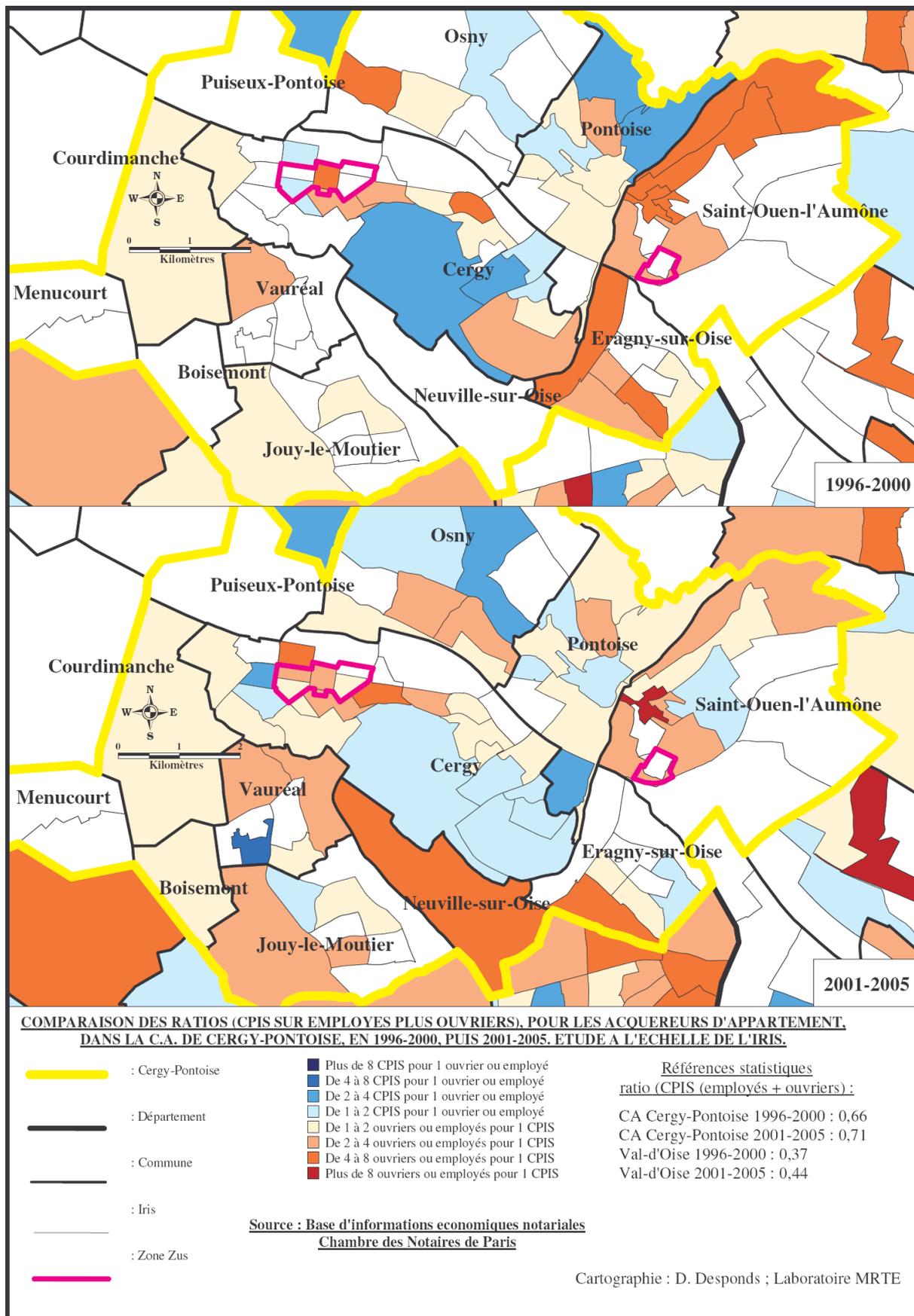
Les **Cartes n°6-17 et n°6-18** montrent en comparaison des cartes précédemment étudiées à Plaine-Commune, Val-de-France ou Argenteuil-Bezons que les Iris fortement marqués par la domination des ouvriers et employés, sont rares. À la différence de ces territoires apparaissent de nombreux Iris où prédominent les CPIS, en particulier pour les maisons. Les ratios ne débouchent pas toutefois sur des valeurs très élevées. Ce sont plutôt les positions moyennes qui sont fréquentes. De même, dans le cas des ZUS, mais avec dans ce cas des ratios faiblement favorables aux catégories populaires.

---

<sup>196</sup> À titre indicatif, précisons que les Iris pour lesquels les ratios ont pu être calculés sont au nombre de 7 pour les maisons à Cergy-Pontoise en 1996-2000 et 5 en 2001-2005 ; pour les appartements, respectivement 5 et 7. Dans le cas de Deux Rives-de-Seine, il s'agit de 6 Iris en 1996-2000 et 7 en 2001-2005 pour les maisons ; de 2 et 6 pour les appartements. Enfin, pour la CAMY, 1 Iris en 1996-2000 puis 4 en 2001-2005 pour les maisons ; de 3 et 7 pour les appartements. Ceci confirme l'impossibilité de tirer de ces informations trop parcellaires des tendances cohérentes.



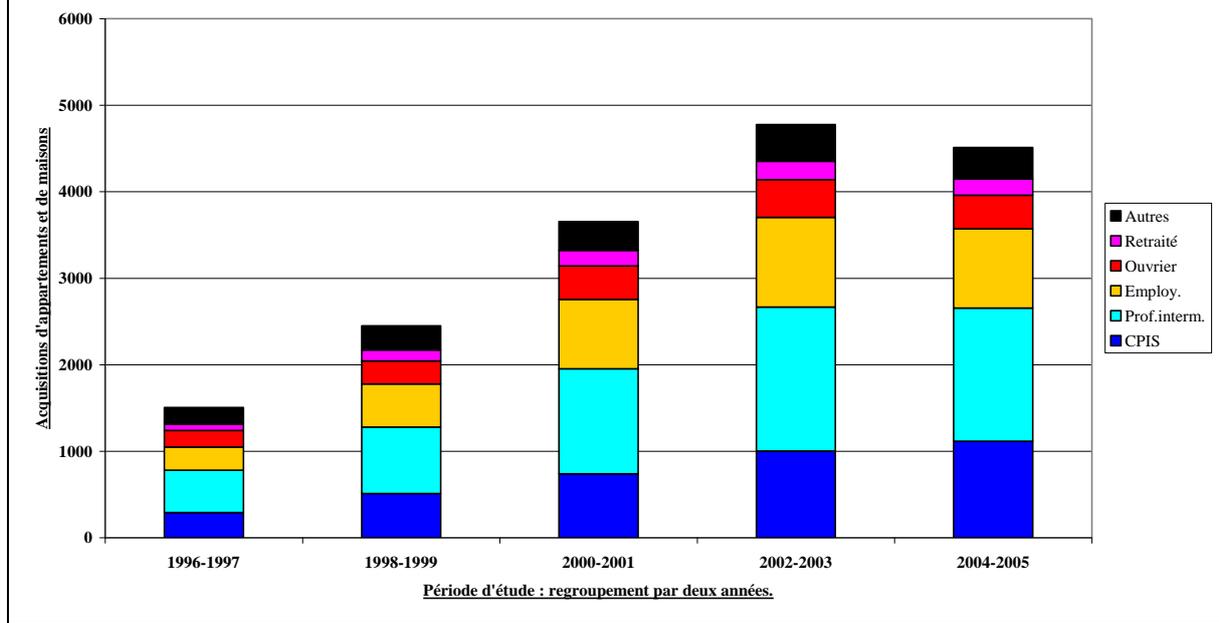
**Carte n°6-17**



**Carte n°6-18**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2005.**

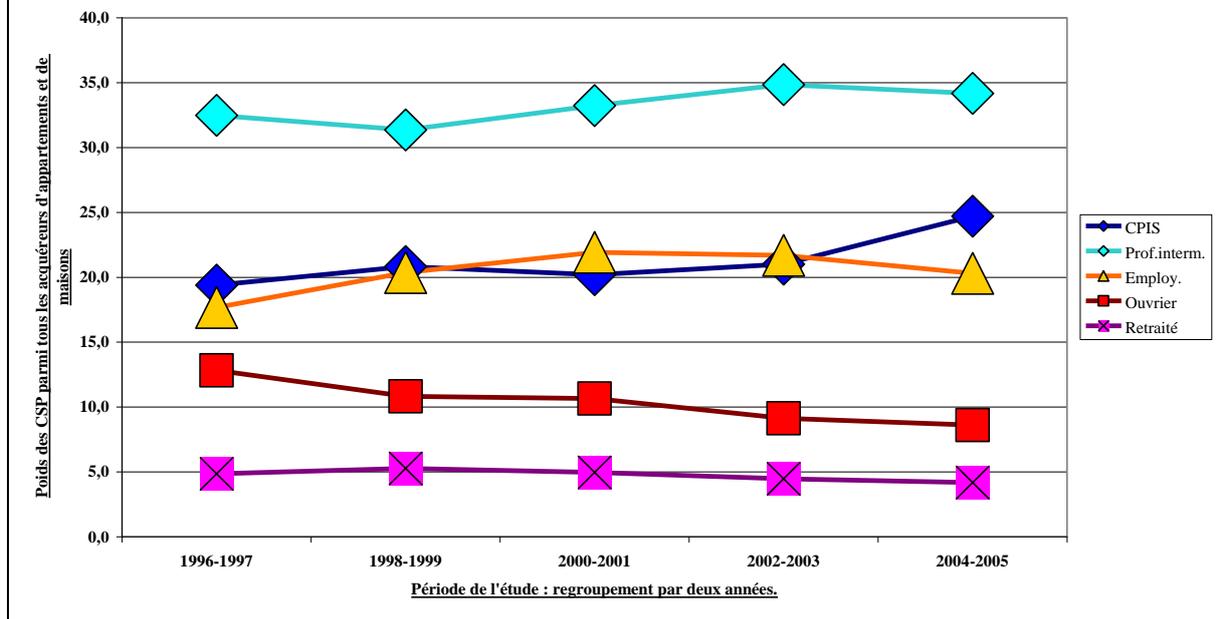
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-16**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2005.**

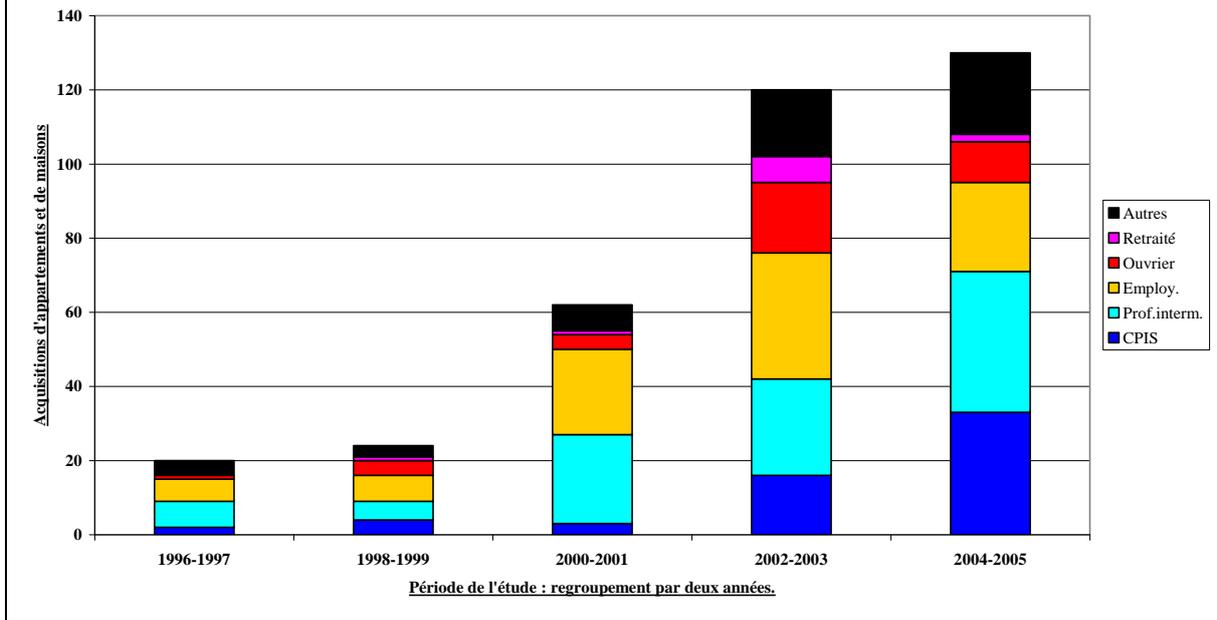
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-17**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEUREURS DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2005.**

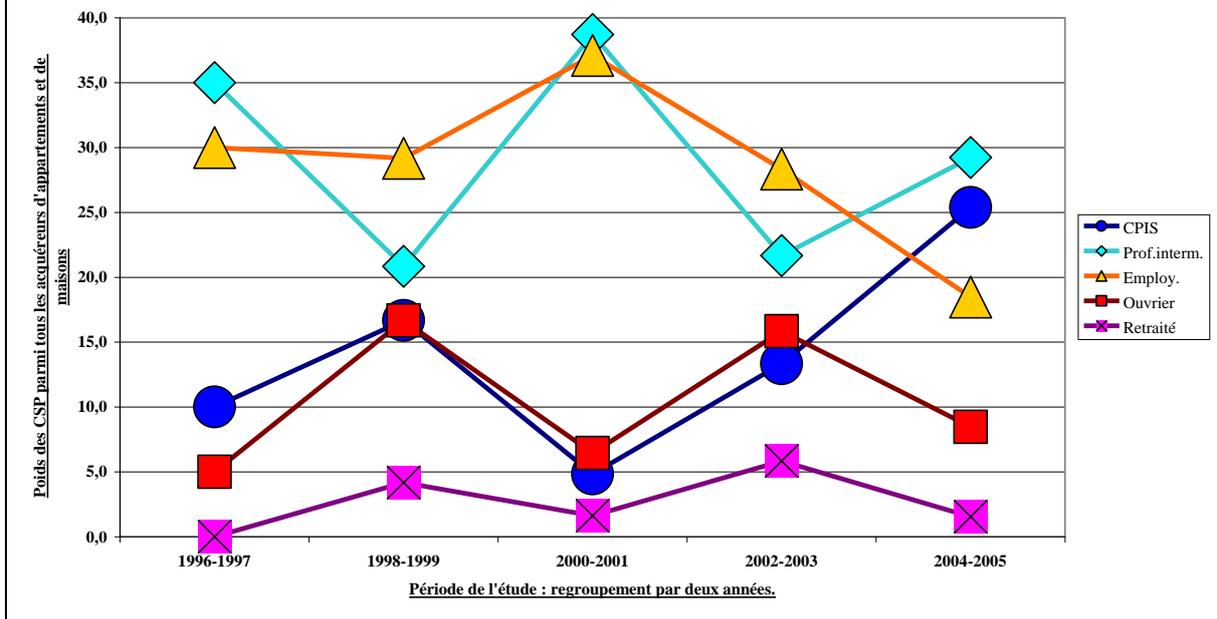
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-18**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEUREURS, DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2005.**

Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-19**

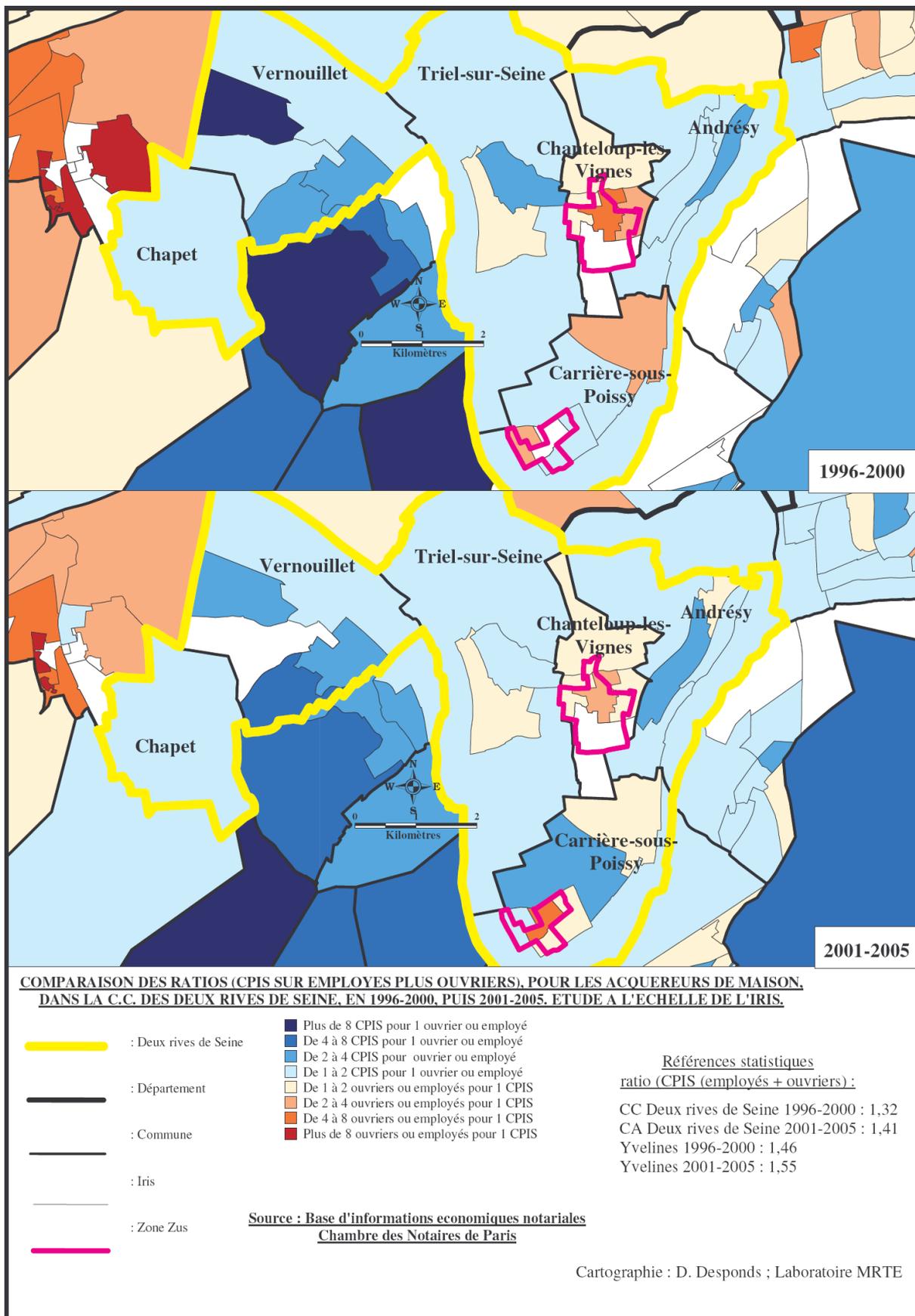
Si l'on excepte l'emblématique ZUS de Chanteloup-les-Vignes<sup>197</sup> et celle moins connue de Carrières-sous-Poissy, le territoire de la communauté de communes Deux Rives-de-Seine voit largement dominer, à l'échelle de l'Iris, les situations où les CPIS sont plus nombreux que les ouvriers ajoutés aux employés (voir **Carte n°6-19**), dans le cas des acquisitions de maison. Pour les appartements, employés et ouvriers sont au contraire plus nombreux, tout du moins lors de la période 1996-2000, car par la suite la tendance s'inverse de façon quasiment générale (voir **Carte n°6-20**). Le contexte départemental dans lequel s'inscrit ce territoire voit largement dominer les CPIS comme nous avons eu l'occasion de le montrer plus haut.

Les volumes de transactions dans la communauté de communes demeurent à des niveaux assez faibles de 1996-97 à 2000-01 aux alentours de 1000 transactions par période de deux années, avant de croître fortement en 2002-03 (voir **Graphique n°6-20**). Les transactions passent ainsi de 816 en 1996-97 pour atteindre 2240 en 2004-05, soit un coefficient multiplicateur de 2,75 proche de ceux observés sur les autres territoires. Ces croissances résultent indéniablement d'une tendance générale qui se voit confirmer d'une façon ou d'une autre sur chacun des six territoires franciliens de l'étude. Les acquisitions effectuées dans les ZUS restent par contre très faibles dans un premier temps (11 enregistrées en 1996-97, 17 en 1998-99, 25 en 2000-01) avant de croître fortement en 2002-03, avec 114 transactions, puis de redescendre à 92, en 2004-05 (voir **Graphique n°6-22**). La part des transactions en ZUS par rapport à la totalité des transactions est donc particulièrement faible dans ce cas (1,3 % en 1996-97) et s'élève à 4,1 % en 2004-05. Autrement dit, une situation assez proche de celle observée dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

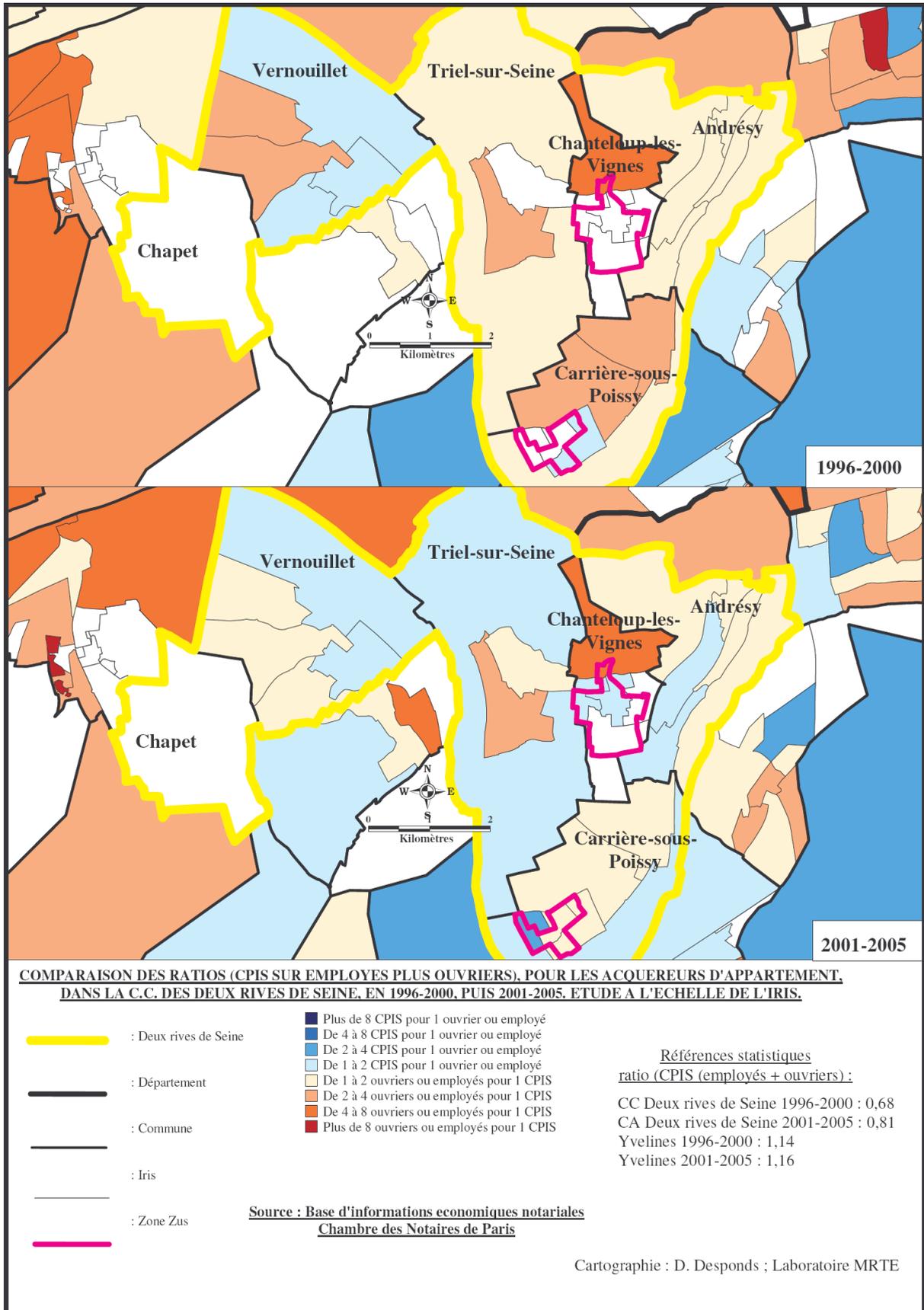
La proximité avec Cergy-Pontoise s'observe également pour les profils sociaux des acquéreurs. Comme le montre le **Graphique n°6-21**, ce sont les professions intermédiaires et les CPIS qui constituent les contingents les plus importants d'acquéreurs. La part des CPIS passe ainsi de 22,3 % en 1996-97 à 28,4 % en 2004-05, celle des professions intermédiaires de 34,3 % à 36,3 %, quand les employés enregistrent une légère décroissance de 18,2 % à 17,4 %, tendance également marquée pour les ouvriers, de 11,8 % à 7 %. Plus surprenant apparaît le profil des acquéreurs en ZUS. Le nombre faible de transactions conduit tout comme à Cergy-Pontoise à des évolutions brutales et parfois contradictoires (voir **Graphique n°6-23**). Le même procédé de lissage des données fournit les résultats suivants : les CPIS représentent 7,1 % des acquéreurs en 1996-99 et 30,6 % en 2002-2005 ; les professions intermédiaires, 32,1 % puis 25,2 % ; les employés, 25 % puis 18,4 % et les ouvriers respectivement 25 % et 11,2 %. Ceci correspond ainsi à une inversion du profil des acquéreurs, visibles en particulier à Chanteloup-les-Vignes dans le cas des appartements (voir **Carte n°6-20**). Un parallèle peut en outre être établi entre le moment où les CPIS commencent à acquérir des biens dans les ZUS (voir **Graphique n°6-23**) et l'augmentation des volumes de transactions (voir **Graphique n°6-22**). Il est donc probable que des opérations immobilières plus particulièrement destinées à ces populations ont enclenché un processus d'implantation de CPIS dans des territoires où ils étaient initialement quasiment absents. Parler de gentrification dans ce cas est probablement excessif, il s'agit cependant d'un phénomène de recomposition sociale au sein d'un territoire populaire. Le faible nombre de ZUS dans le cas de ce territoire permet d'établir de tels liens de causalité. Cette démarche serait à reproduire dans chacun des territoires précédemment étudiés, en identifiant de façon explicite les temporalités spécifiques à chacune des ZUS.

---

<sup>197</sup> La ZUS de la Noë a en particulier fait l'objet d'études de la part d'H. Vieillard-Baron. Voir sur la question des banlieues : « Banlieue, ghetto impossible ? », eds. de l'Aube, La Tour d'Aigues, coll. « Poche », n°36, 1996.



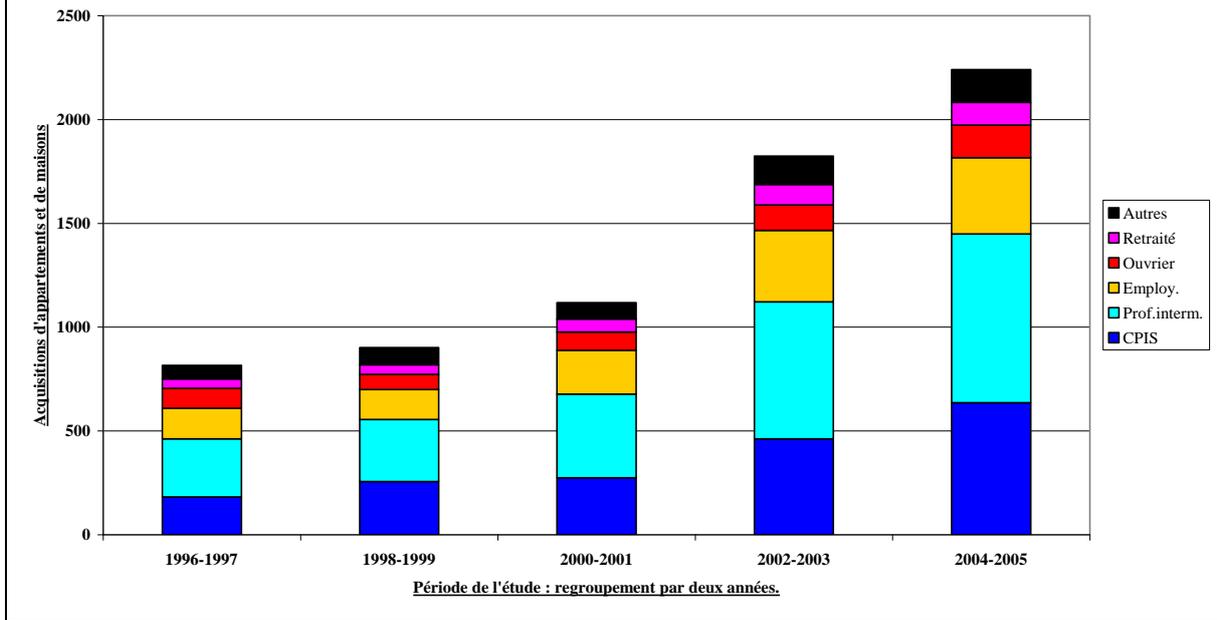
**Carte n°6-19**



**Carte n°6-20**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE, DE 1996 A 2005.**

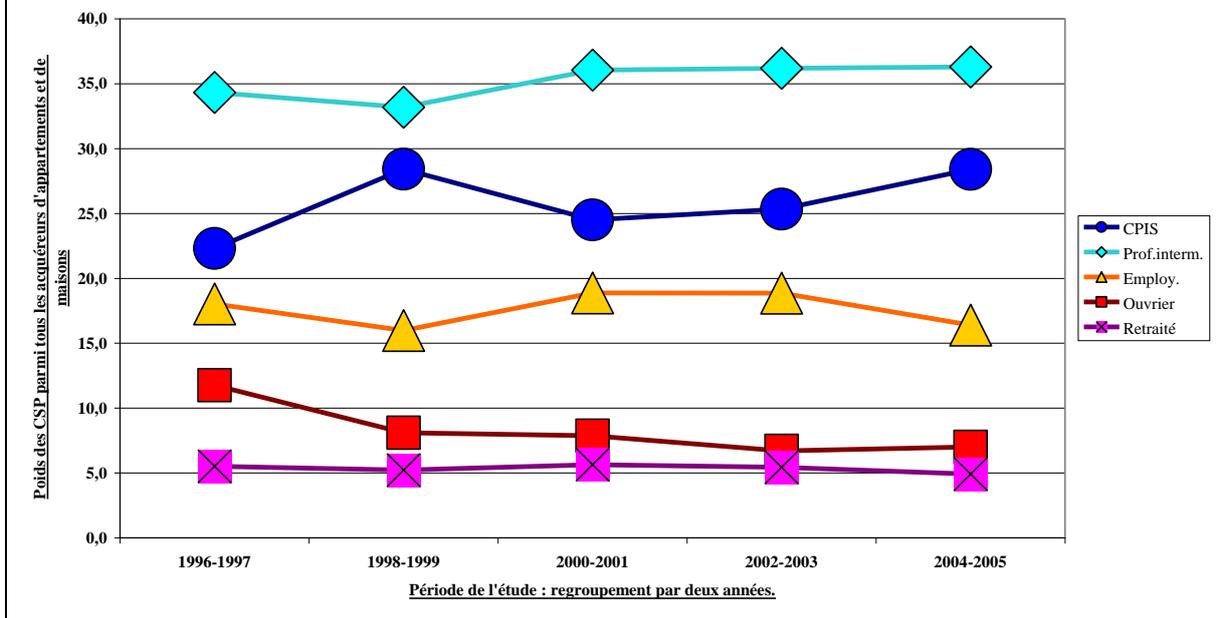
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-20**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE, DE 1996 A 2005.**

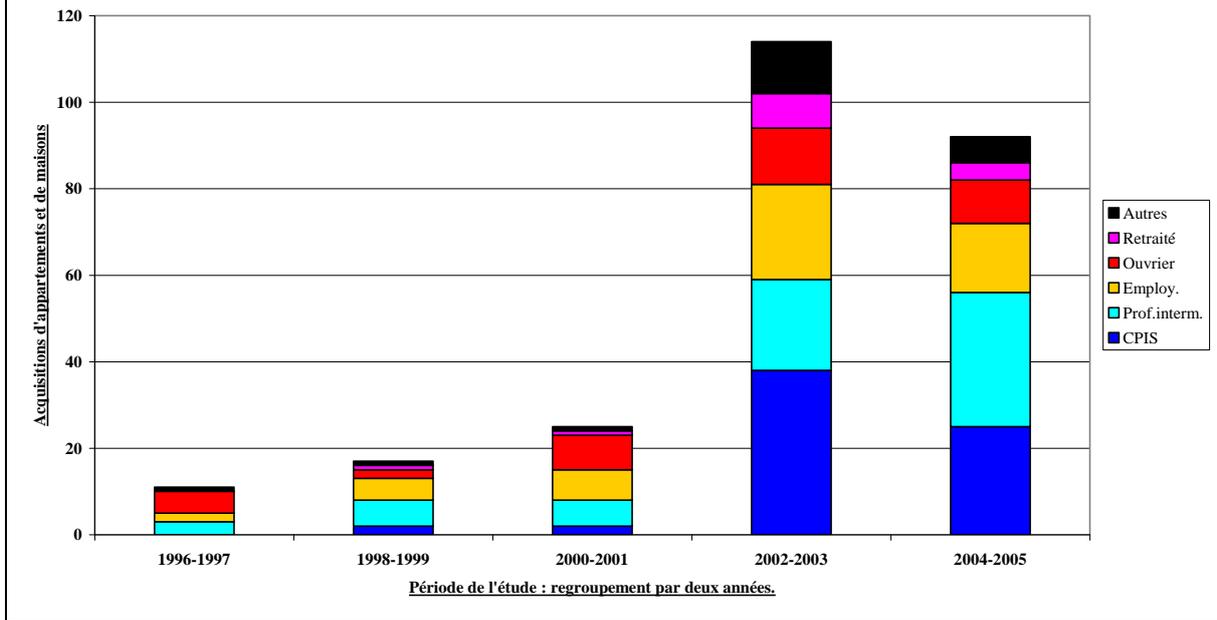
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-21**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEUREURS DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE, DE 1996 A 2005.**

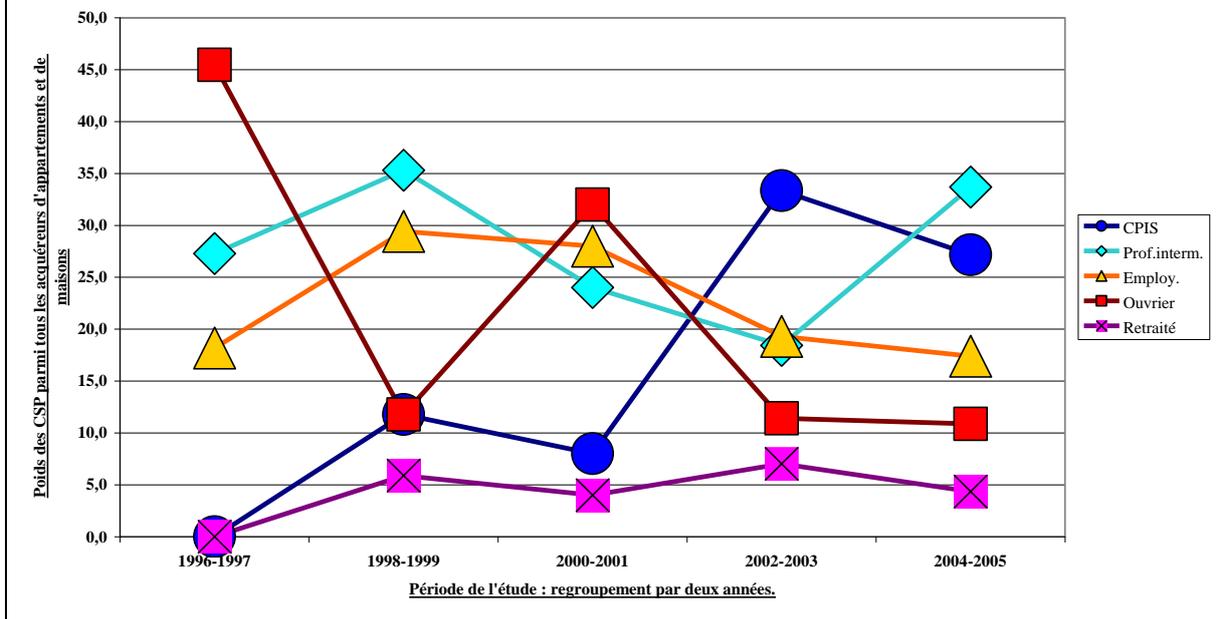
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-22**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEUREURS, DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE, DE 1996 A 2005.**

Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-23**

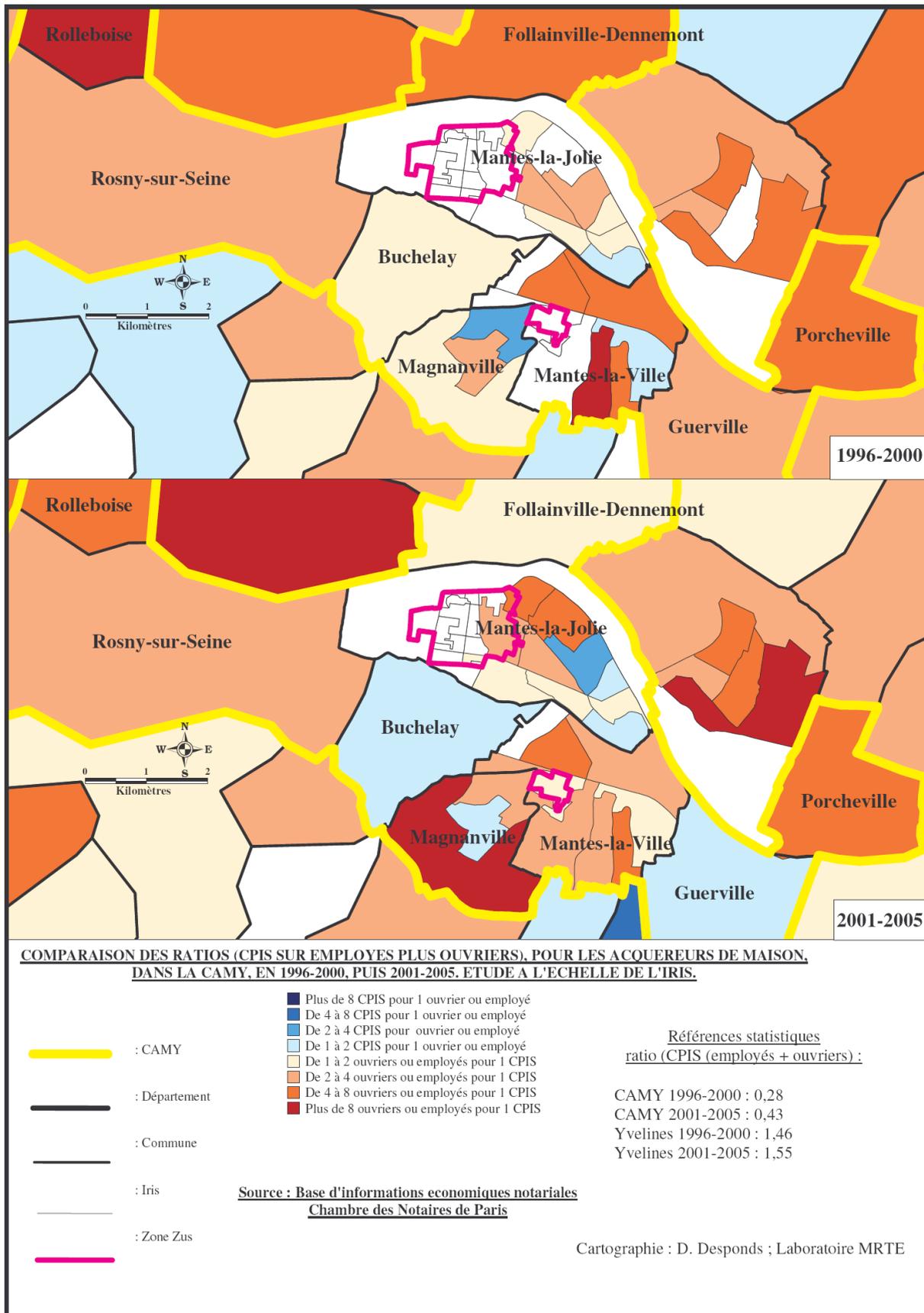
### *Evolutions sociales dans la CAMY*

La communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines plus connue sous l'acronyme de CAMY présente des similitudes avec la communauté de communes Deux Rives-de-Seine, voire avec la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. La ZUS du Val-Fourré occupe par rapport à sa commune (en l'occurrence Mantes-la-Jolie) une place similaire à celle de la Noë à Chanteloup-les-Vignes ou dans une moindre mesure, à celle du quartier de Cergy-Saint-Christophe (renommé quartier Horloge – Axe majeur) à Cergy. Ces ZUS fortement stigmatisées ont fait l'objet d'opérations importantes de renouvellement urbain.

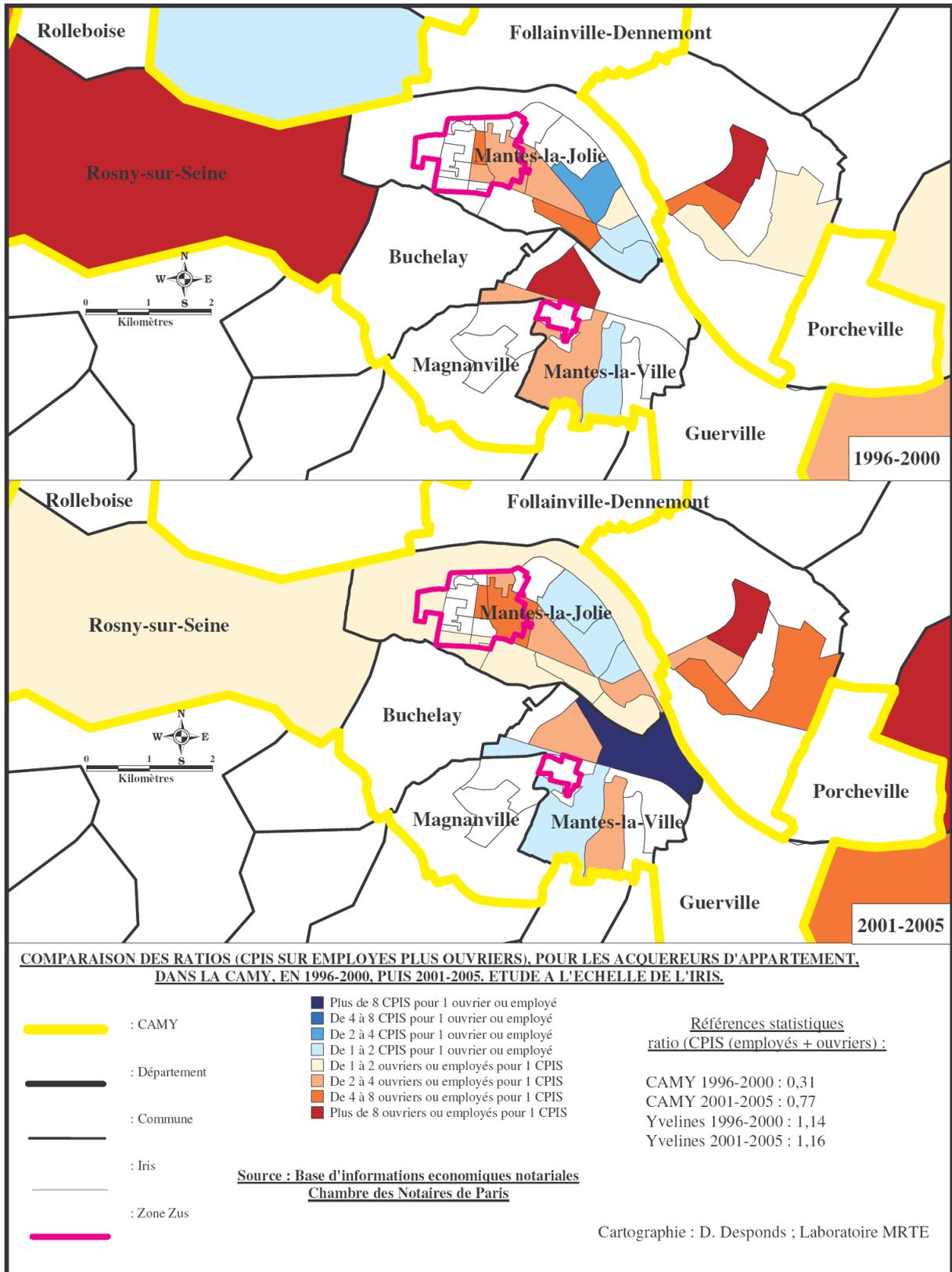
Avec 204 transactions en 1996-97 et 1101 en 2004-05, les volumes de transactions dans la CAMY sont les plus faibles de ceux observés dans les six territoires franciliens. Par contre, le coefficient multiplicateur de 5,4 est le plus important. Le **Graphique n°6-24** montre clairement que les transactions initialement très faibles ont connu un premier palier, puis une augmentation très forte lors de la période la plus récente (204 en 1996-97, 518 en 1998-99, 533 en 2000-01, 570 en 2002-2003 et 1101 en 2004-05). De nouveau les transactions en ZUS (voir **Graphique n°6-26**) suivent de façon parallèle celles opérées dans la communauté d'agglomération. La part de ces transactions en ZUS (6,4 % en 1996-97 et 5 % en 2004-05) se situe à des niveaux voisins de ceux observés dans la communauté de communes Deux Rives-de-Seine et dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

À la différence de Deux Rives-de-Seine, le profil social des acquéreurs dans la CAMY était initialement marqué par un ratio favorable aux ouvriers et employés, pour les maisons comme pour les appartements, si l'on excepte certains secteurs de la communauté d'agglomération (voir les **Cartes n°6-21** et **n°6-22**, pour la période 1996-2000). La situation a partiellement changé en 2001-2005, les ratios devenant fréquemment favorables aux CPIS. Le **Graphique n°6-25**, en tendance générale, confirme les informations spatialisées. Les CPIS connaissent de 1996-97 à 2004-05 une forte croissance, de 9,3 % à 21,3 % ; de même les professions intermédiaires de 26,5 % à 31,1 % ; dans une moindre mesure, les employés de 13,7 % à 12 % ; quant aux ouvriers, ils voient leur part relative baisser de 11,8 % à 7,6 %. Lors de la période 2001-03, le nombre d'acquéreurs CPIS dans la CAMY est devenu supérieur à celui des ouvriers. Le phénomène d'inversion, amorcé en 2000-01, s'est ensuite confirmé en 2004-05. Ceci explique que les ratios de la CAMY, initialement très éloignés de ceux des Yvelines, pour les maisons comme pour les appartements, ont ensuite connu un sensible rattrapage. Cette communauté d'agglomération connaît à son tour, un phénomène de mutation sociale.

Toutefois, dans les autres territoires franciliens de l'étude, avait pu jusqu'à présent être observé, un certain parallélisme entre les évolutions de la communauté d'agglomération (ou de communes) et celle des ZUS. Ceci n'est pas confirmé, pour l'instant à la CAMY. La faiblesse du nombre d'acquisitions en ZUS, conduit comme à Cergy-Pontoise et à Deux Rives-de-Seine à des évolutions erratiques des courbes (voir **Graphique n°6-27**). Afin de réduire les incertitudes en établissant nos calculs sur des volumes plus conséquents d'acquisitions, ont de nouveau été regroupées les années 1996 à 1999 (soit 45 acquisitions) d'un côté et 2001 à 2005 de l'autre (soit 86 acquisitions). Dans ce cas, la part des CPIS reste stable, de 11 % à 10,5 % ; de même, celle des professions intermédiaires, de 15,5 % à 16,5 % et celle des ouvriers à 22 % ; seuls les employés enregistrent une légère croissance, faiblement significative, de 20 % à 23 %. Précisons que les transactions ayant conduit à ces analyses, se situent sur la seule ZUS du Val-Fourré. La comparaison des **Cartes n°6-21** et **n°6-22**, indique que peu d'Iris ont pu être représentés. Lorsque ce fut le cas, leur profil social n'a guère évolué, à la différence de ce qui est observé ailleurs sur le territoire de la CAMY.



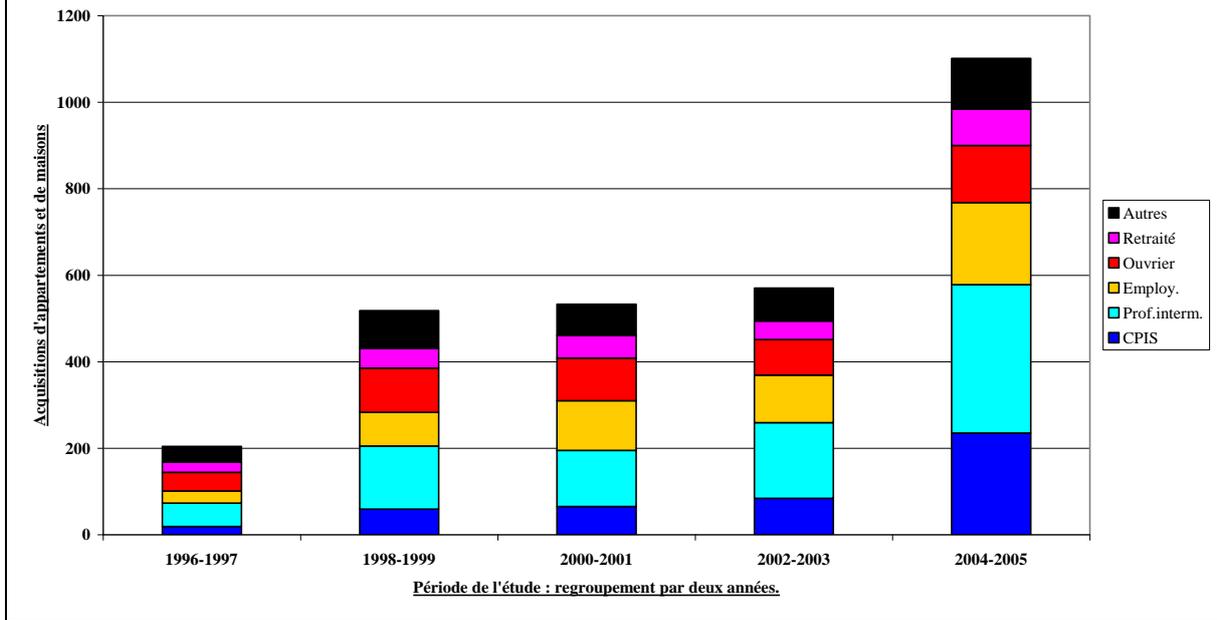
**Carte n°6-21**



**Carte n°6-22**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION MANTES-EN-YVELINES (CAMY), DE 1996 A 2005.**

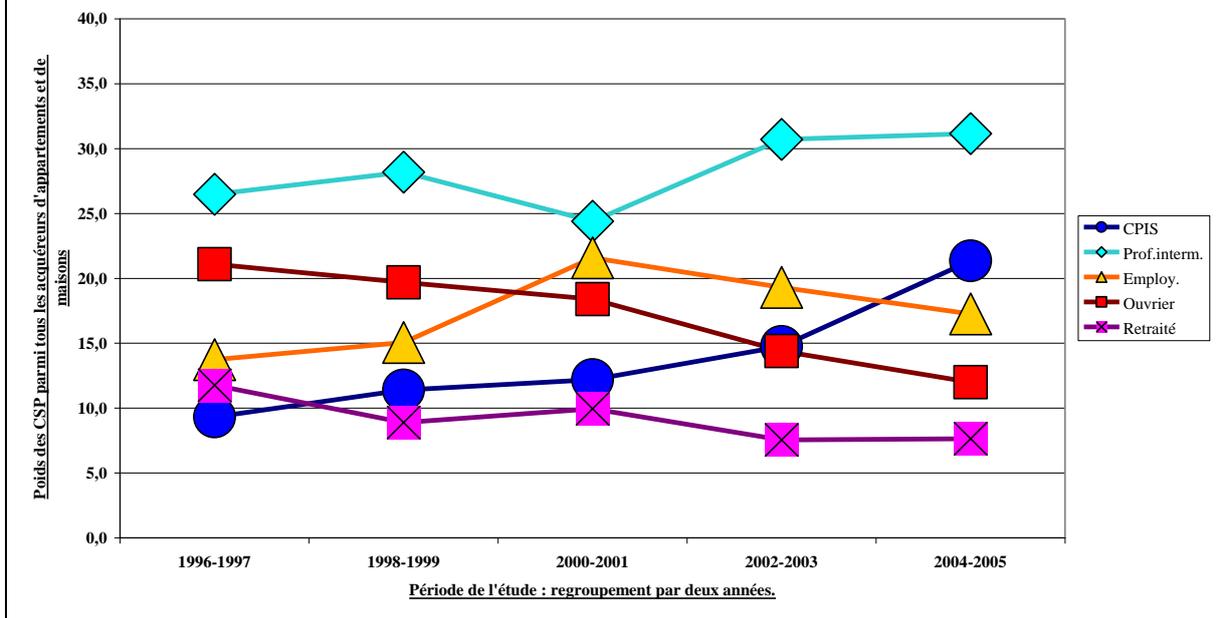
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-24**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION MANTES-EN-YVELINES (CAMY), DE 1996 A 2005.**

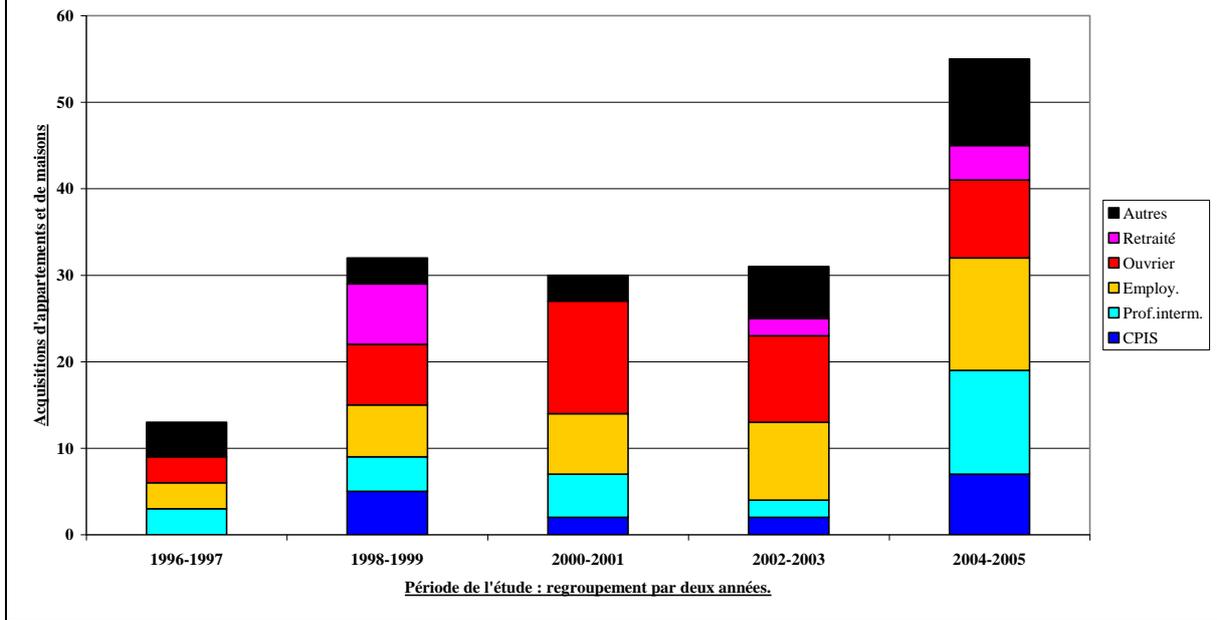
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-25**

**EVOLUTION DE LA STRUCTURE SOCIALE DES ACQUEREURS DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MANTES-EN-YVELINES (CAMY), DE 1996 A 2005.**

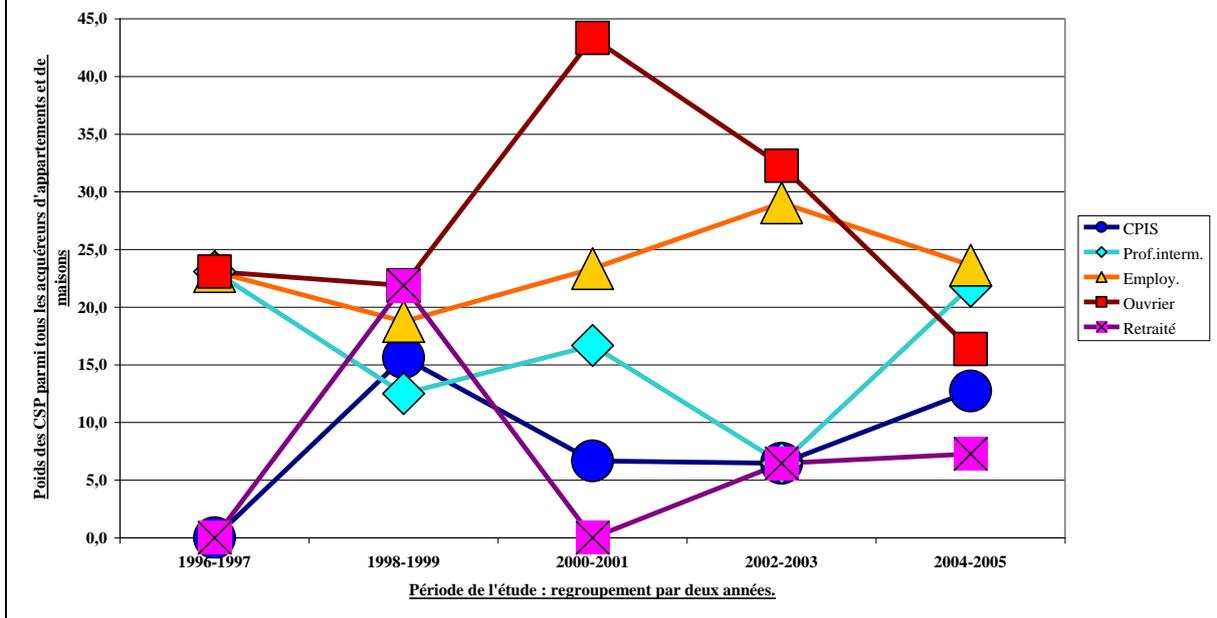
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-26**

**EVOLUTION EN VALEURS RELATIVES DES CSP DES ACQUEREURS, DANS LES ZUS DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MANTES-EN-YVELINES (CAMY), DE 1996 A 2005.**

Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.

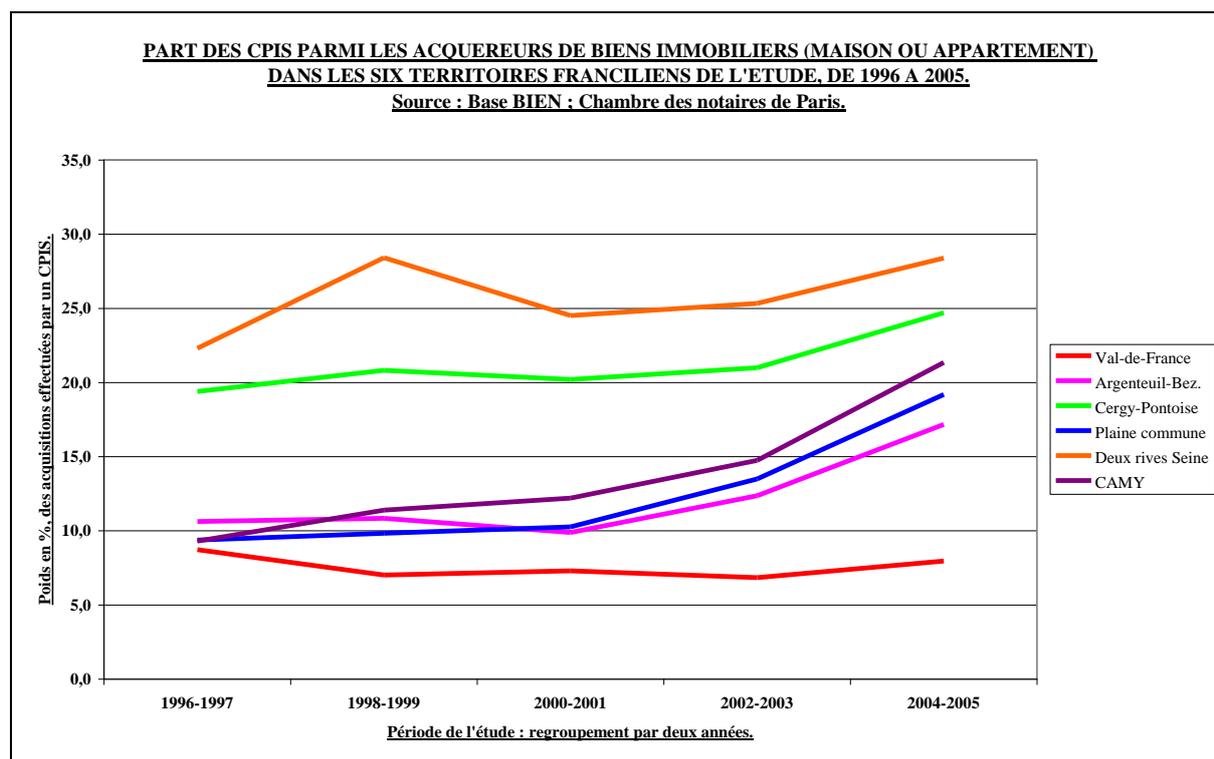


**Graphique n°6-27**

Le faible nombre de transactions enregistrées dans les ZUS de l'aire urbaine de Caen, nous conduit à ne pas pousser plus avant les analyses sur ce territoire. En effet, les données PERVAL indiquent, 10 acquisitions en ZUS en 1994 (soit 0,8 % des acquisitions effectuées dans l'aire urbaine), 10 acquisitions en 1997 (soit 0,5 %), 29 acquisitions en 2000 (soit 1,25 %), 70 acquisitions en 2003 (soit 2,3 %) et 31 acquisitions en 2005 (soit 1,2 %). Le problème déjà signalé à Cergy-Pontoise, Deux Rives-de-Seine ou la CAMY, résultant de l'incertitude des conclusions pouvant être tirées d'un faible nombre d'acquisitions, se trouve encore accru dans le cas de Caen. Ce territoire ne pourra donc être intégré aux analyses synthétiques qui vont être développées ci-après.

### 6.3 Vers une approche synthétique de la question sociale.

Tout comme les données Filocom utilisées dans la production 2006 de l'Observatoire national des Zones urbaines sensibles<sup>198</sup>, les données de la base BIEN permettent un suivi dans la durée de l'évolution des territoires. Les développements précédents du **Chapitre 6**, ont davantage mis l'accent sur des approches analytiques mettant en évidence les spécificités de chacun des territoires, à l'échelle des EPCI (communautés d'agglomération et communauté de communes) dans un premier temps, puis à celle des territoires constituant de manière plus particulière l'objet de l'étude, les ZUS. Il s'agit maintenant de chercher à dégager de grandes tendances, de manière plus synthétique.

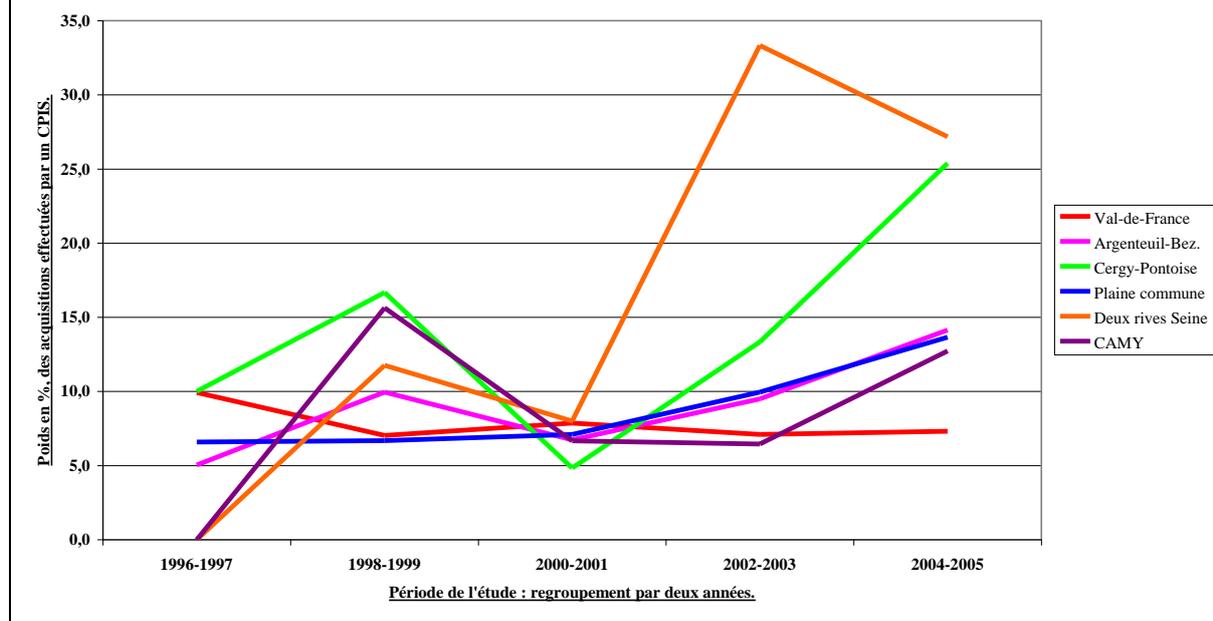


**Graphique n°6-28**

<sup>198</sup> « Observatoire national des Zones urbaines sensibles – Rapport 2006 », 289 p. Eds de la DIV, février 2007. Voir aussi, à titre de comparaison, le rapport de l'année précédente : « Observatoire national des Zones urbaines sensibles – Rapport 2005 », 293 p. Eds de la DIV, décembre 2005.

**PART DES CPIS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS (MAISON OU APPARTEMENT)  
DANS LES ZUS DES SIX TERRITOIRES FRANCILIENS DE L'ETUDE, DE 1996 A 2005.**

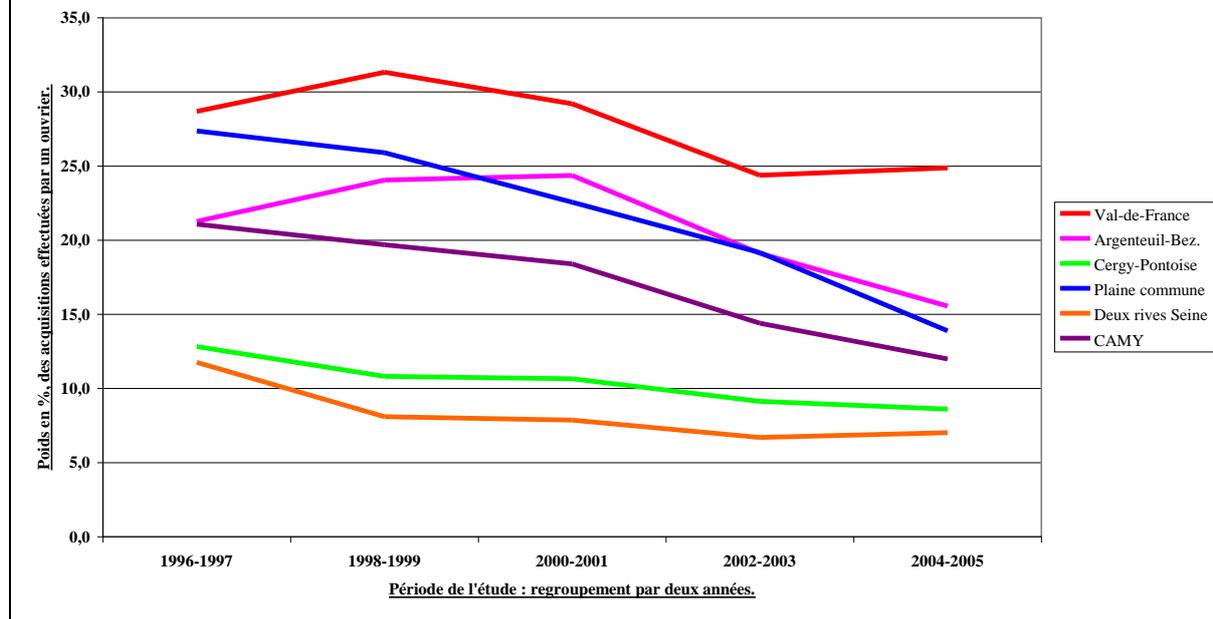
**Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.**



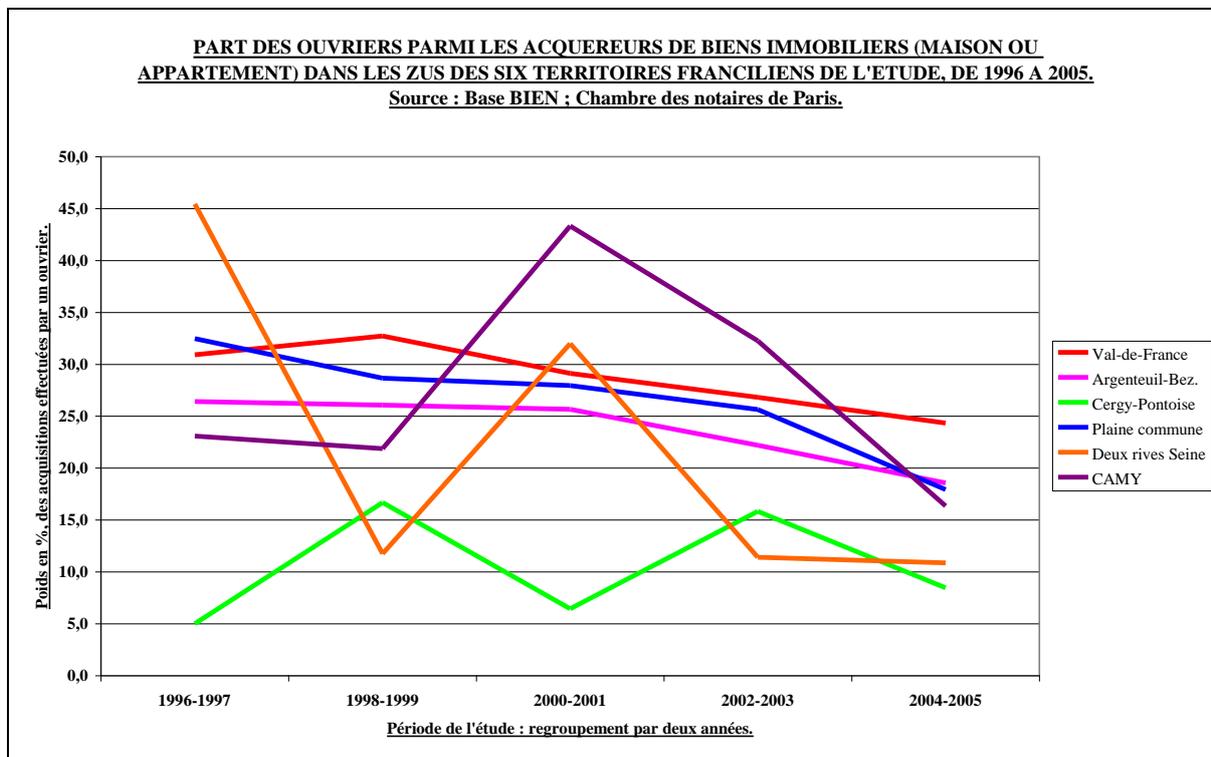
**Graphique n°6-29**

**PART DES OUVRIERS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS (MAISON OU APPARTEMENT) DANS LES SIX TERRITOIRES FRANCILIENS DE L'ETUDE, DE 1996 A 2005.**

**Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.**



**Graphique n°6-30**



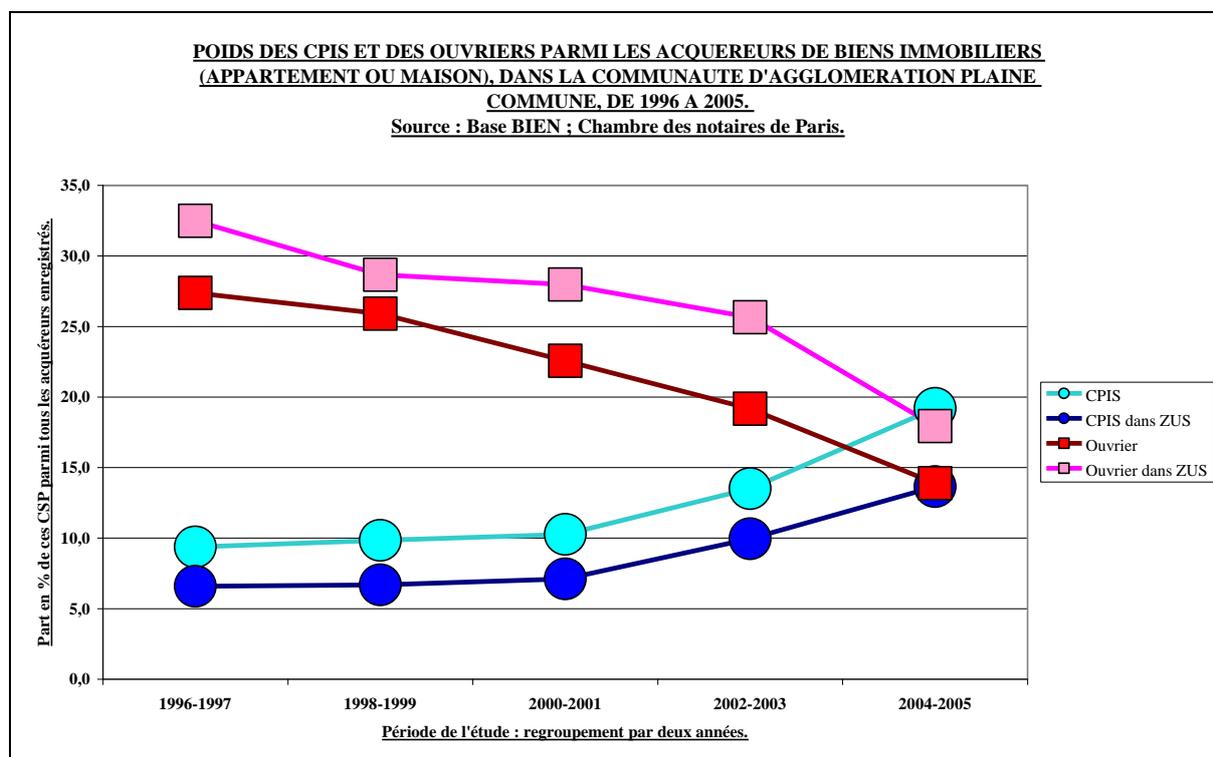
**Graphique n°6-31**

*Montée en puissance des CPIS, baisse tendancielle des ouvriers*

Il n'était pas *a priori* écrit que dans les six territoires franciliens de l'étude, des tendances structurelles fortes allaient pouvoir être observées. La mise en parallèle des évolutions enregistrées sur chacun d'eux, révèlent pourtant de telles dynamiques, à l'exception notable de la communauté d'agglomération Val-de-France. Le **Graphique n°6-28** montre ainsi distinctement que la part des CPIS croît de façon sensible quelle que soit la situation initiale. Partant de 20 % environ des acquéreurs, tous biens confondus, Cergy-Pontoise et Deux Rives-de-Seine atteignent les 25 %. Dans le même temps, la CAMY, Plaine-Commune et Argenteuil-Bezons, à partir de situation initiale aux alentours de 10 % voisinent avec les 20 % en fin de période. De façon symétrique à ses évolutions, la part des ouvriers décroît de façon extrêmement forte sur chacun de ses cinq territoires (voir **Graphique n°6-30**). Les raisons qui conduisent Val-de-France à s'éloigner de ces tendances intriguent fortement et nécessiteraient de développer des analyses plus rigoureuses sur les facteurs explicatifs. Il est probable que la proximité parisienne ne profite davantage à Plaine-Commune et à Argenteuil-Bezons, tout comme furent enregistrées par l'intermédiaire des prix de sensibles évolutions sur des communes de Seine-Saint-Denis (Montreuil par exemple) situées immédiatement de « l'autre côté du périphérique ». Par ailleurs, les questions d'image jouent certainement un rôle. Plaine-Commune a bénéficié d'opérations emblématiques d'aménagement du territoire, ainsi de la transformation de la Plaine Saint-Denis en relation avec l'implantation du Stade de France. Rien de tel n'a été enregistré à Val-de-France. Ne doivent pas être exclues les questions relatives aux problèmes urbains spécifiques auxquels sont confrontés ces territoires (accessibilité, emploi, morphologie urbanistique, part très forte de l'habitat social, nuisances spécifiques en relation avec la plate-forme aéroportuaire de Roissy). Les réponses proposées par les autorités politiques en charge de ces territoires à l'échelle de la commune et plus encore de l'EPCI dont les responsabilités en termes de pilotage vont croissant, mériteraient d'être analysées de façon précise.

## Évolutions parallèles des ZUS et des EPCI

Ceci constitue l'une des surprises de cette étude réalisée grâce aux données des notaires. Les **Graphiques n°6-29** et **n°6-31** montrent distinctement que dans les ZUS, les acquisitions effectuées par les CPIS, tous biens confondus, croissent dans les cinq territoires où ils progressent à l'échelle de l'EPCI et stagnent à Val-de-France. De façon symétrique, les ouvriers voient leur part relative baisser dans les EPCI comme dans les ZUS, ou rester à des niveaux élevés dans les ZUS lorsque cela constitue la tendance dans l'EPCI. Ces règles sont à nuancer par la faiblesse quantitative sur laquelle elles s'appuient dans le cas de Cergy-Pontoise, de la CAMY ou de Deux Rives-de-Seine, comme nous l'avons signalé plus haut. Les évolutions erratiques enregistrées sur ces ZUS ne semblent pas néanmoins laisser se dessiner des tendances en contradiction avec celles qui viennent d'être présentées. Afin de davantage expliciter ces relations entre ZUS et EPCI, ont été réalisés six graphiques mettant directement en relation, pour chacun des six territoires, le poids relatif des acquisitions effectuées par les CPIS d'un côté, les ouvriers de l'autre.

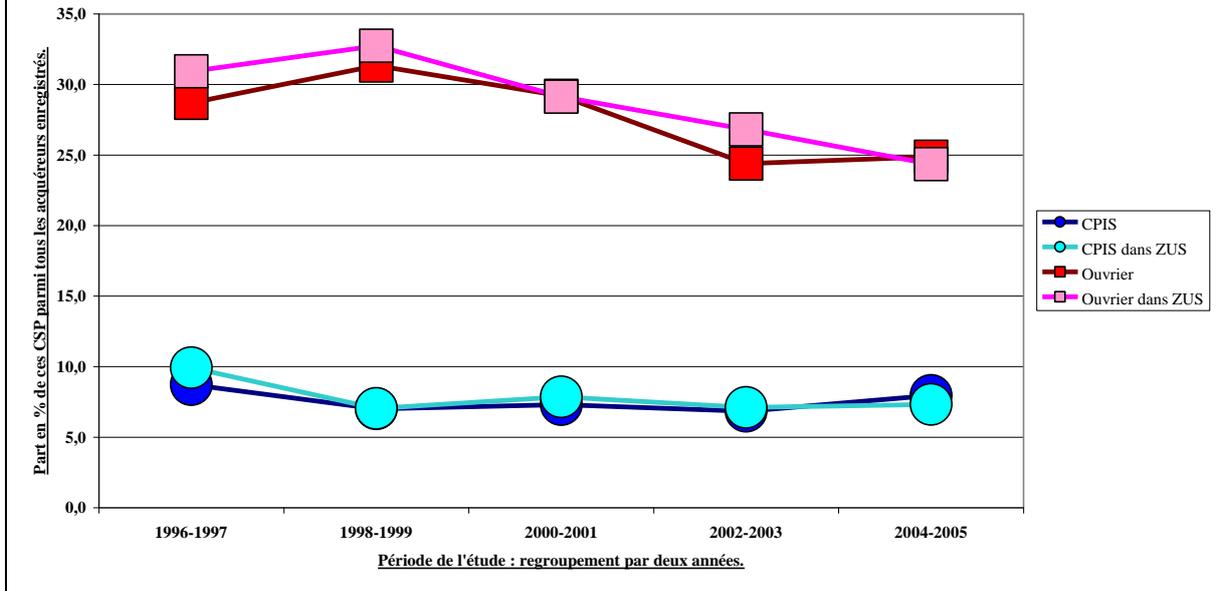


**Graphique n°6-32**

Le **Graphique n°6-32** confirme la tendance aux évolutions parallèles dans l'EPCI et dans les ZUS. Si apparaît un décalage dans les niveaux de transactions (environ 5 % en moins pour les CPIS dans les ZUS et 5 % en plus pour les ouvriers), par contre n'apparaît pas de décalage dans le temps. Comme si, quelles que soient les opérations de renouvellement urbain enclenchées sur ces territoires, les évolutions dans les ZUS étaient d'abord dans la dépendance des évolutions dans les EPCI. Les courbes correspondant à la situation de Val-de-France (voir **Graphique n°6-33**) révèlent une forte similitude entre les situations de l'EPCI et des ZUS. Dans ce cas, ne ressort pas le décalage de 5 % signalé à Plaine-Commune. À l'échelle de l'EPCI, le hors-ZUS ne compense donc pas la faible attractivité exercée sur ces catégories par les ZUS. Ce territoire est par ailleurs celui où l'amplitude est la plus forte entre ouvriers et CPIS, ce qui ne surprendra pas, compte tenu des analyses développées dans le **chapitre 6**.

**POIDS DES CPIS ET DES OUVRIERS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS  
(APPARTEMENT OU MAISON), DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE,  
DE 1996 A 2005.**

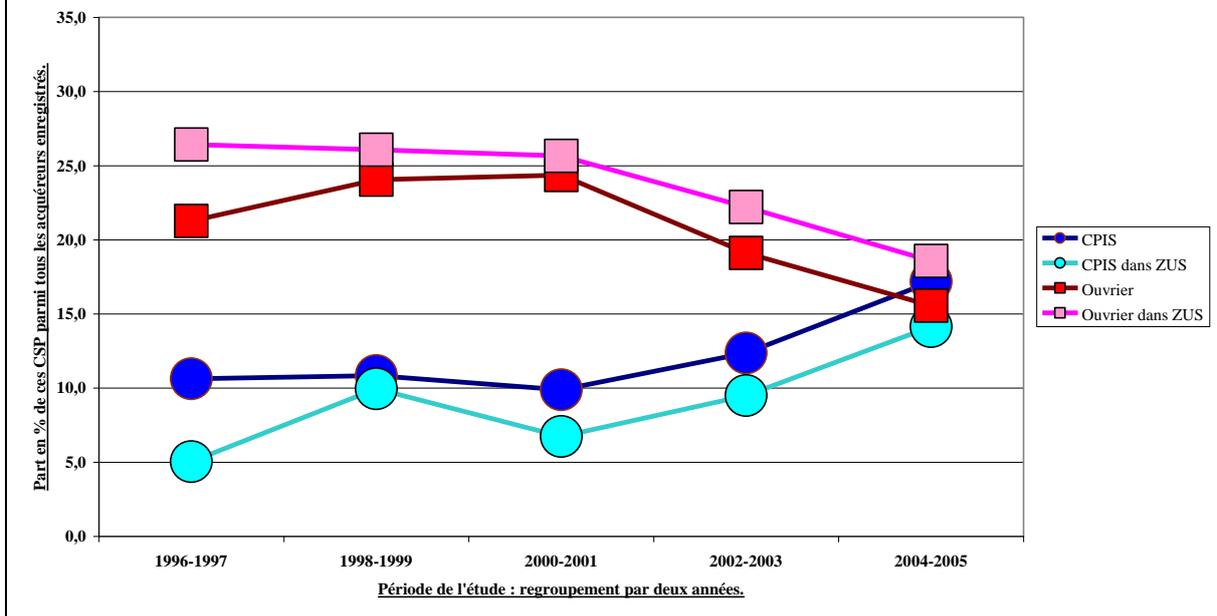
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-33**

**POIDS DES CPIS ET DES OUVRIERS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS  
(APPARTEMENT OU MAISON), DANS LA COMMUNAUTE ARGENTEUIL-BEZONS, DE 1996 A 2005.**

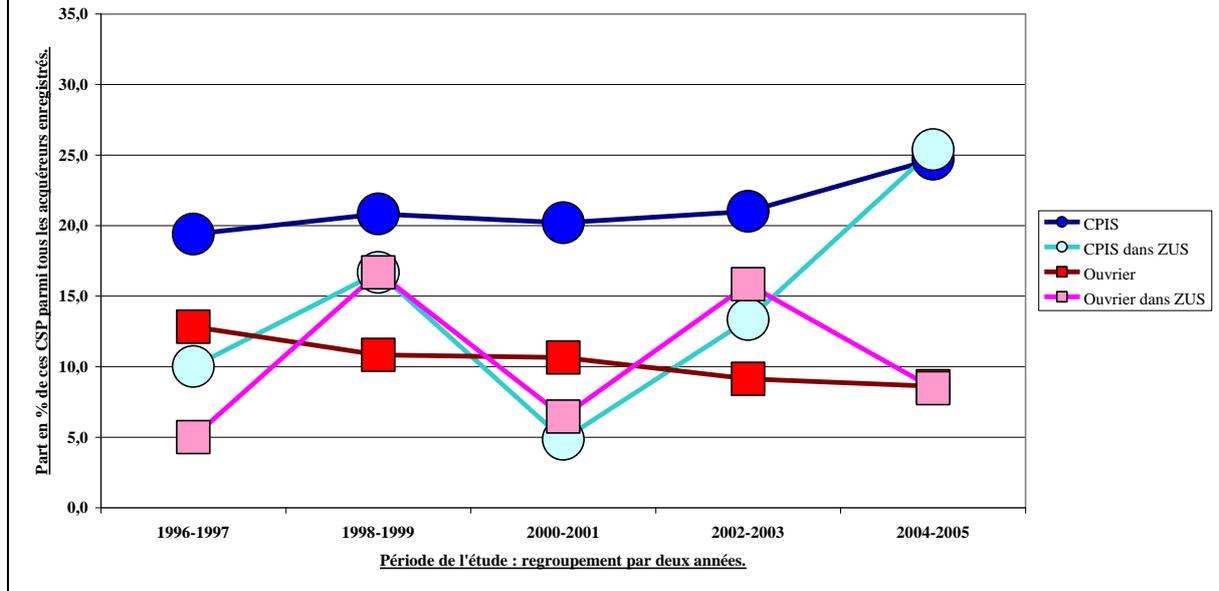
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-34**

**POIDS DES CPIS ET DES OUVRIERS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS  
(APPARTEMENT OU MAISON), DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE  
CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2005.**

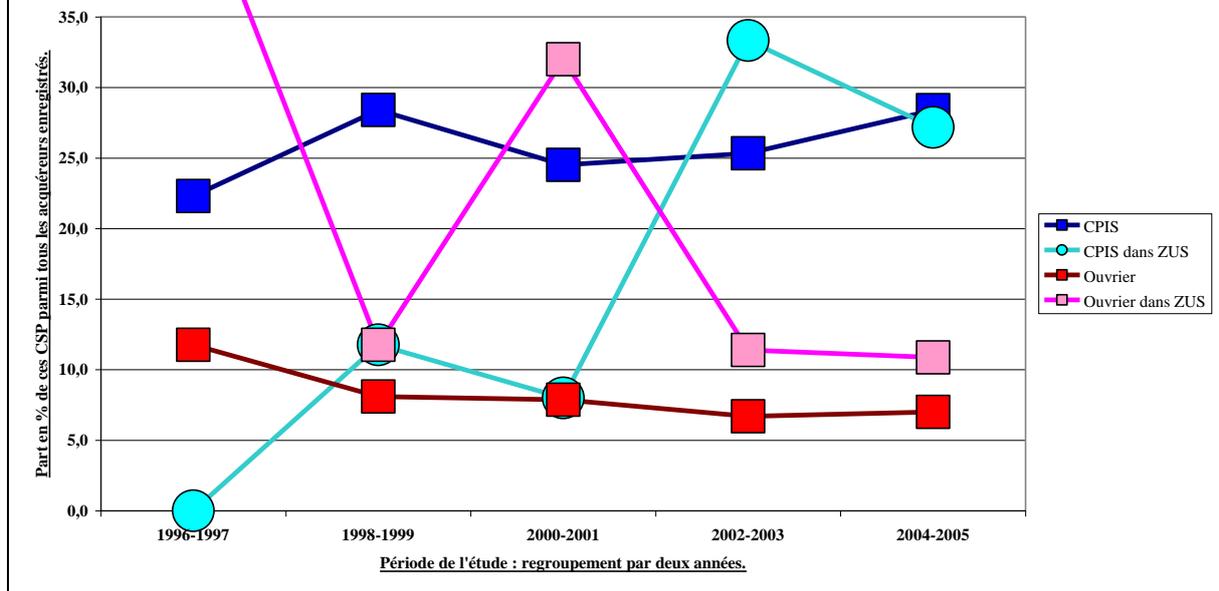
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-35**

**POIDS DES CPIS ET DES OUVRIERS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS  
(APPARTEMENT OU MAISON), DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DEUX RIVES DE SEINE,  
DE 1996 A 2005.**

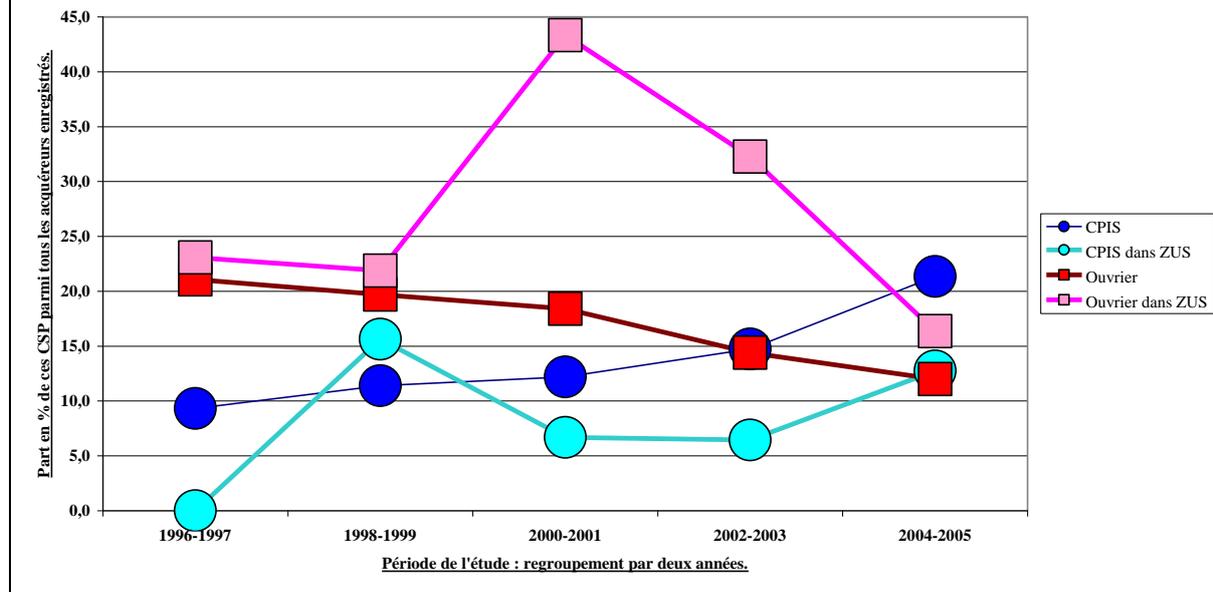
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-36**

**POIDS DES CPIS ET DES OUVRIERS PARMIS LES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS  
(APPARTEMENT OU MAISON), DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MANTES-EN-  
YVELINES (CAMY), DE 1996 A 2005.**

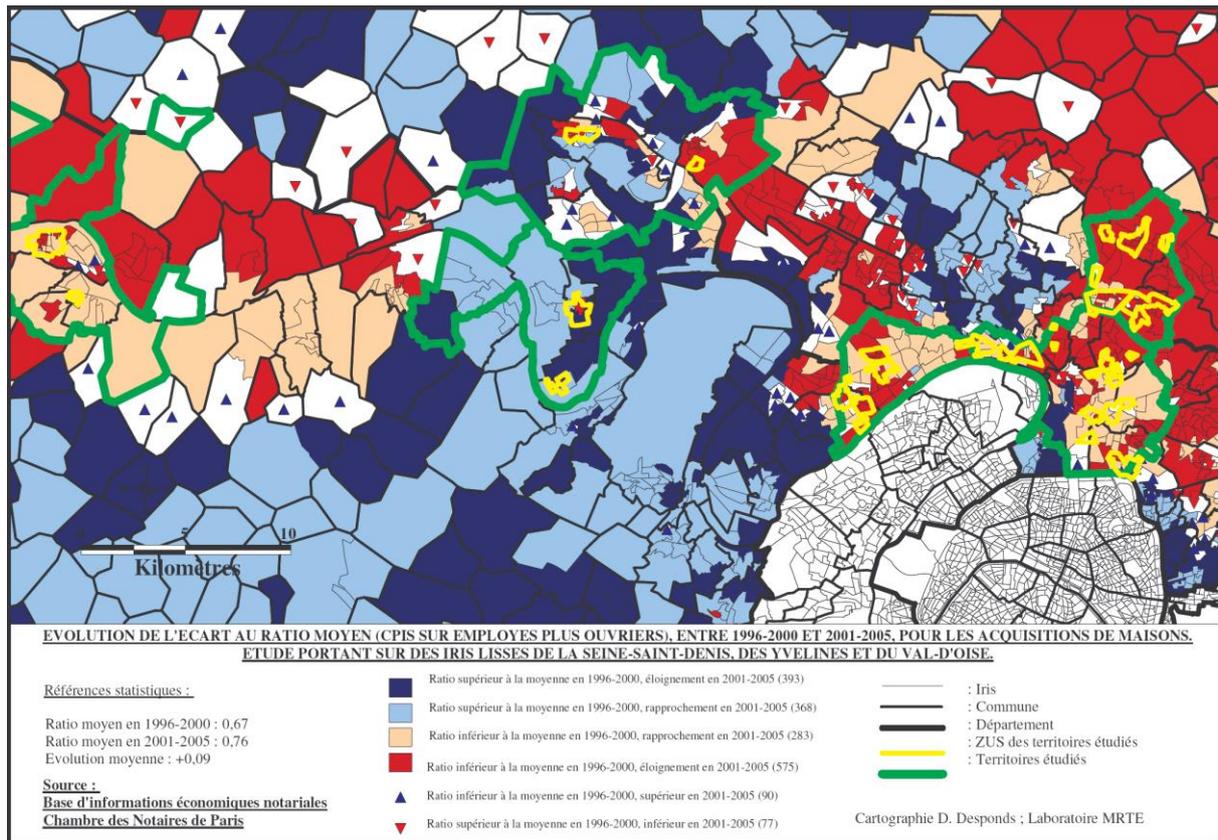
Source : Base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.



**Graphique n°6-37**

Le **Graphique n°6-34** correspondant à Argenteuil-Bezons présente là encore, de fortes similitudes avec le modèle de Plaine-Commune. Les évolutions dans les ZUS étant parallèles (sans décalage temporel) avec celles de l'EPCI. Ces trois premiers territoires confirment bien les tendances à la conformité des évolutions dans les ZUS et dans les EPCI, Plaine-Commune et Argenteuil-Bezons se caractérisant par ailleurs par une sur-représentation des acquéreurs CPIS dans le hors-ZUS. Les **Graphiques n°6-35** (Cergy-Pontoise), **n°6-36** (Deux Rives-de-Seine) et **n°6-37** (la CAMY) sont plus difficiles à interpréter. Les brusques changements dans les évolutions des courbes des ZUS ne semblent toutefois pas infirmer le modèle décrit précédemment. Dans le cas de la CAMY, les évolutions parallèles avec décalage pour les ZUS semblent confirmées de façon plus nette pour les CPIS. À Cergy-Pontoise et à Deux Rives-de-Seine, avec toutes les réserves que l'on doit nécessairement rappeler compte tenu de la faiblesse quantitative des acquisitions en ZUS, il semblerait que le profil des acquéreurs dans celles-ci tende à converger vers le profil moyen des acquéreurs dans l'EPCI.

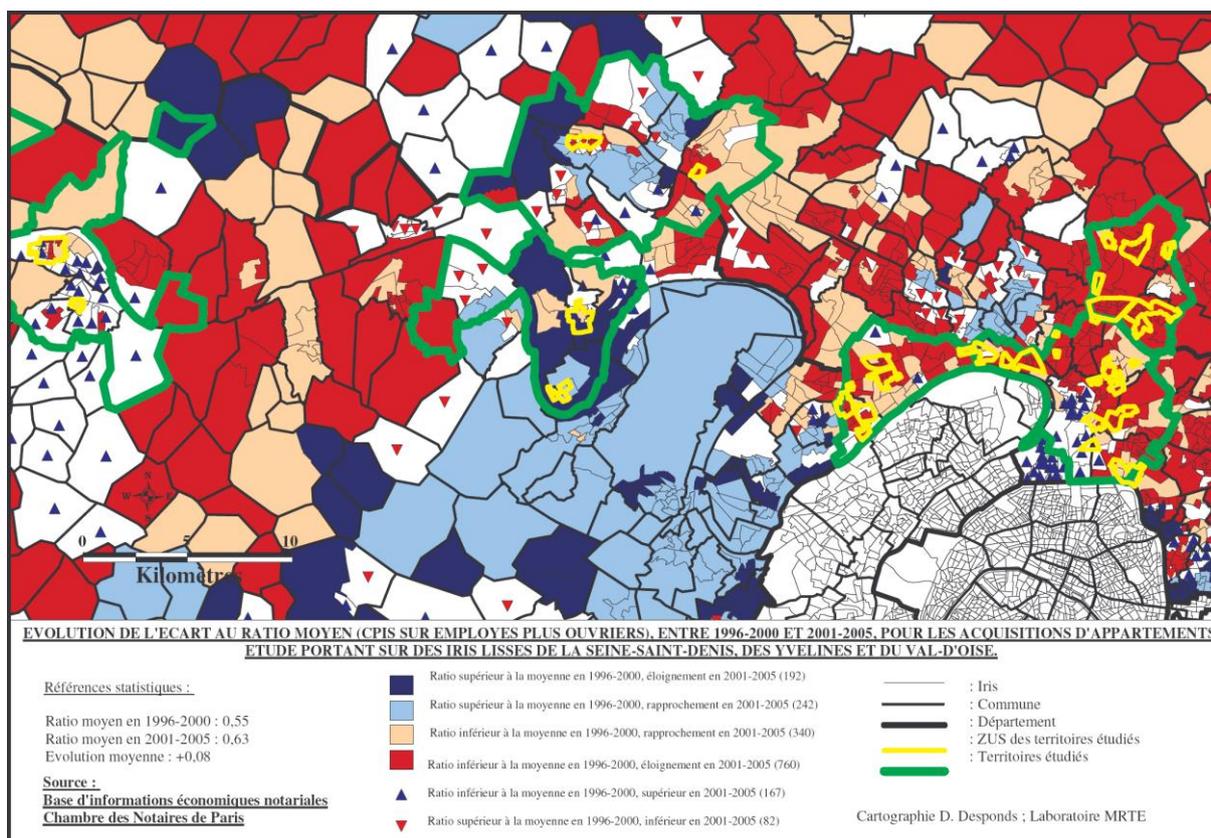
Parmi les interrogations que peuvent susciter ces évolutions, plusieurs méritent d'être développées. D'abord, les évolutions enregistrées dans les ZUS peuvent-elles être attribuées à la forte implication des politiques publiques dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou ne résultent-elles que d'évolutions plus profondes enclenchées sur les territoires des EPCI ? Ceci suscite une seconde interrogation : est-il pertinent lorsqu'il s'agit de chercher à compenser les « pathologies urbaines » attribuées aux ZUS de ne raisonner qu'à cette échelle territoriale ou ne serait-il pas plus efficace de renforcer les compétences et les moyens dont disposent les EPCI pour conduire leurs propres politiques d'intervention et d'aménagement sur les territoires sur lesquels sont exercées leurs compétences. Dernière interrogation : si la part des acquéreurs des catégories populaires tend à décroître dans les EPCI étudiés (sauf à Val-de-France) et dans leurs ZUS, ceci résulte-t-il uniquement d'une moindre part de ces catégories dans le contexte francilien ou d'acquisitions effectuées ailleurs et dans ce cas, où ?



**Carte n°6-23**

Les **Cartes n°6-23**, pour les maisons et **n°6-24** pour les appartements fournissent des informations sur les mutations des profils sociaux des territoires intervenues lors des périodes d'étude 1996-2000 puis 2001-2005. Elles utilisent une nouvelle fois le ratio CPIS sur employés plus ouvriers<sup>199</sup> qui nous a servi d'indicateur tout au long du **Chapitre 6**. Afin de prendre en compte les écarts de structure entre les deux périodes, elles ont été construites à l'échelle de l'Iris, en calculant les écarts positifs ou négatifs par rapport au ratio moyen en 1996-2000, puis les évolutions intervenues en 2001-2005 par rapport à la période précédente. Assiste-t-on à un éloignement de la moyenne ou au contraire à un rapprochement. En cas d'éloignement de la moyenne pour des Iris au profil déjà marqué, ceci témoignerait d'une accentuation des spécialisations sociales. Inversement, en cas de rapprochement, il serait possible d'y déceler une plus grande diversité des profils sociaux, tendant éventuellement vers une forme de mixité sociale. Par ailleurs, il n'était pas à exclure que certains Iris aient pu basculer en 2001-2005, dans un profil social différent de celui qui les caractérisait lors de la période précédente. Ceci permettant d'identifier des processus de mutation sociale. Sur ces cartes figurent les ZUS. Devraient ainsi pouvoir être identifiées celles ayant connu de tels processus de mutation. Afin d'avoir une couverture territoriale maximale, fut enfin utilisée la technique de lissage. Ceci induit un biais par rapport à l'objectif recherché, sachant que l'information correspondant à un Iris représenté résulte pour partie de celle disponible dans des Iris limitrophes.

<sup>199</sup> Précisons, à titre indicatif qu'afin de prendre en compte les diversités sociales, des essais méthodologiques eurent lieu, intégrant les professions intermédiaires et les retraités. Les méthodes de classification statistique qui furent mises en œuvre (CAH en particulier, avec un nombre de classes variant de 2 à 8), ne conduisirent pas à des résultats aisément interprétables, ni ne permirent une meilleure visualisation de la spatialisation des profils sociaux que celle obtenue par le ratio CPIS sur ouvriers plus employés. Ceci explique que nous y ayons de nouveau recouru.



**Carte n°6-24**

Une lecture rapide des résultats permet de voir, dans le cas des maisons, que parmi les Iris pour lesquels le calcul a pu être opéré, 22 % ont enregistré une accentuation du ratio au profit des CPIS à partir d'une situation initiale qui leur était favorable. Inversement, 32,2 % ont enregistré une accentuation au profit des ouvriers et employés. Autrement formulé, 54,2 % des Iris ont vu se renforcer leur spécialisation sociale. Dans le même temps, 20,6 % des Iris ont connu un rapprochement vers la moyenne tout en voyant prédominer les CPIS, 15,8 % en partant d'une position favorable aux ouvriers et employés. Le cumul de ces chiffres donne ainsi 36,4 % des Iris ayant vu s'atténuer leur spécialisation sociale et tendre vers une position de plus grande mixité. Dans certains cas, il y a même eu inversion par rapport à la situation initiale, cela concerne 5 % des Iris dans le sens ouvriers et employés vers CPIS et 4,3 % dans le sens inverse. Les données concernant les appartements débouchent sur des distributions différentes : 10,8 % des Iris avec renforcement des CPIS ; 42,6 % avec renforcement des employés et ouvriers, soit 53,4 % des Iris voyant au total s'accroître la spécialisation sociale, valeur proche de celle obtenue pour les maisons, mais par des voies différentes ; 13,6 % s'approchent de la moyenne en demeurant favorables aux CPIS ; 19,1 % dans le cas des ouvriers et employés. Enfin, 4,6 % des Iris basculent dans la sur-représentation des ouvriers et employés et 9,4 % dans celle des CPIS.

Dans le cas des ZUS, les situations sont très variées et surprennent parfois, si l'on compare aux analyses précédemment développées à partir des graphiques. Rares sont en effet celles qui voient leur forte spécialisation sociale au profit des ouvriers et employés s'atténuer. Ceci peut résulter des écarts dans les temporalités. Les graphiques ont souvent fait apparaître des évolutions sensibles sur les dernières périodes quand les cartes ont été construites de manière binaire (1996-2000 / 2001-2005). Dans quelques cas des inversions de tendance sont observées. Pour les maisons, il s'agit d'Iris de Val-de-France basculant vers un ratio favorable aux ouvriers et employés, dans un contexte général de forte spécialisation sociale.

Dans le cas des appartements, sont concernés quelques Iris de la CAMY et de Plaine-Commune pour lesquels les ratios sont devenus favorables aux CPIS. Notons que dans ces deux cas de nombreux Iris proches, situés hors des ZUS, suivent les mêmes tendances. Ces exemples nous renvoient au lien fort, préalablement établi, entre les ZUS et leur EPCI d'appartenance.

#### **6.4 Pistes complémentaires devant être poursuivies : approche par les nationalités, approche par les catégories d'âge, prise en compte des vendeurs**

Parmi les données disponibles dans les bases BIEN et PERVAL, ne furent exploitées que celles concernant les prix et les catégories sociales, si l'on excepte les variables qualitatives qui furent intégrées lors de la construction du modèle hédonique (voir **Chapitres n°3** et **n°4**). Or, BIEN et PERVAL offrent d'autres perspectives de grand intérêt pour la construction des dynamiques résidentielles. Parmi celles-ci, figurent les données concernant l'âge des acquéreurs. Intégrer cette dimension permettrait d'identifier des territoires où apparaissent des écarts à l'âge moyen des acquéreurs, des distinctions devant une nouvelle fois être opérées entre les appartements et les maisons. Ces données seraient à croiser avec certaines des variables qualitatives présentes dans les bases, qu'il s'agisse de l'ancienneté du bien acquis, de sa taille, de sa localisation ; parmi les possibilités envisageables. Compte tenu de la précision des données, l'information étant présentée par l'année de naissance de l'acquéreur, des regroupements peuvent être effectués selon la démarche de recherche adoptée et non selon des seuillages préétablis.

Dans la continuité de ces informations, des requêtes pourraient également être lancées en fonction du genre de l'acquéreur. Il est en effet possible d'identifier les cas où un homme est considéré comme l'acquéreur et ceux où il s'agit d'une femme. Si l'information est présente, elle pâtit cependant d'une faiblesse de construction. La variable acquéreur est résumée à une information fournie sur une personne unique, quand la grande majorité des acquisitions résulte d'une décision de couple. Les bases BIEN et PERVAL en effet sont muettes sur la structure des ménages. Ces informations suscitent l'intérêt des géographes ou des sociologues mais ne sont pas considérées comme indispensables par les notaires. En conséquence, elles ne figurent pas jusqu'à présent dans les bases. Intégrer ces nouvelles dimensions permettraient d'établir des profils d'acquisition en fonction d'une typologie des ménages.

Plus sensible, la question de la nationalité. L'Insee redoutant des exploitations malencontreuses de ces informations, les diffuse avec parcimonie et généralement à l'échelle des Triris. Les bases BIEN et PERVAL qui font pourtant l'objet d'un visa de la CNIL offrent sur ce point, un éclairage beaucoup plus précis. Comme cela a déjà été montré<sup>200</sup>, un traitement de ces informations permet de présenter non seulement de fortes disparités entre les territoires selon l'appartenance nationale des acquéreurs, mais également de dégager des processus. Compte tenu du nombre d'informations disponibles, il est indispensable de préciser que des regroupements doivent être opérés, mais ceux-ci restent à l'appréciation du chercheur.

Ajoutons enfin que les informations présentes sur les acquéreurs le sont également sur les vendeurs, dans le cas d'acquisitions dans de l'ancien. Cette dimension mérite également d'être prise en considération, car permettant d'aborder la question des substitutions résidentielles sur un territoire : qui s'installe à la place de qui.

---

<sup>200</sup> DESPONDS D. (2006) : « Spécialisations résidentielles : vers des divergences territoriales accrues dans le cadre du Val-d'Oise ? », pp. 172-197, in *Hérodote* n°122 Ghetto américains, banlieues françaises.

## **6.5 Les bases BIEN et PERVAL et la cinétique des territoires : vers une approche géographique par le mouvement.**

Comme nous avons essayé de le montrer, l'un des plus grands avantages offerts par les bases BIEN et PERVAL réside dans la régulière actualisation des données. Il devient envisageable d'intégrer la variable temps et de proposer un suivi des territoires dans la continuité. Les données BIEN sont transmises à la Chambres des notaires de Paris avec quelques mois de décalage et peuvent être rendues disponibles au bout de six mois. Il devient par conséquent envisageable de développer des analyses sur les territoires, « en léger différé ». Ces informations non conventionnelles, permettent tout comme les bases Filocom, de dépasser les difficultés rencontrées par les chercheurs qui se languissent d'attendre la diffusion des prochaines données de l'Insee. Entre le RGP de 1999 et la prochaine publication promise pour 2008, mais repoussée à mi-2009, de profonds changements sont intervenus sur les territoires. Il est indispensable de se doter d'outils pour les analyser.

Si ces informations répondent pour partie à une carence, il faut voir qu'elles permettent également d'appréhender les réalités territoriales sous des angles nouveaux. Il en est ainsi des aspects dynamiques. Disposer d'informations à l'année, voire sur des pas de temps plus réduits puisque figure dans les tableaux, le mois de l'acquisition, permet de dégager des inflexions fines, des divergences dans l'évolution d'un territoire. Il devient ainsi réalisable d'établir des relations de causalité fines entre un événement ou une opération d'aménagement et des conséquences sur les prix, le profil social ou d'autres aspects envisageables. Ceci conduit à développer des analyses de cinétique territoriale, autrement dit intégrant le mouvement, les fluctuations comme des objets d'étude à part entière.

La cinétique territoriale devrait également permettre d'identifier des indicateurs de la transformation des territoires et d'anticiper sur des évolutions à moyen terme. Il est ainsi probablement possible de saisir les mutations qui vont conduire à une gentrification sur un territoire donné ou inversement à une paupérisation renforcée, ces processus fonctionnant en partie comme des phénomènes de diffusion, de percolation. L'amorce d'une mutation du profil social des acquéreurs à un endroit a de fortes probabilités de s'étendre spatialement, comme nous avons eu l'occasion de le montrer dans quelques cas. Dans ce sens, l'intégration de ces données au sein de modèles devrait conduire à les exploiter comme des outils d'aide à la décision.

En conclusion, il semblerait paradoxal que ces informations intégrant la dimension spatiale par un géo-référencement des transactions (qui reste d'ailleurs à améliorer) ne soient pas exploitées. Si ces données ne peuvent, du fait même de leur construction, fournir d'information sur les mobilités résidentielles des ménages non-acquéreurs, elles n'en constituent pas moins un substantiel apport aux recherches en géographie sociale.

## CONCLUSION.

### *Le renouvellement de la ville, des conséquences sociales opposées ?*

Dans la littérature scientifique ou opérationnelle, il est courant d'opposer deux formes de renouvellement de la ville, censées être porteuses de conséquences sociales elles aussi opposées. Concentrée sur les centres anciens, les faubourgs industriels, les rives portuaires, la recomposition des tissus anciens conduit une action fine de valorisation d'espaces jusque là peu attractifs. Recomposés, ces espaces attirent les élites : catégories supérieures du tertiaire, professions intellectuelles, artistes. Ceux qu'on appelle parfois les « bo-bo » (bourgeois-bohèmes) enclenchent un processus de gentrification qui contribue à chasser les catégories plus modestes qui résidaient antérieurement dans ces espaces. Dans ce cas, le renouvellement de la ville est alors analysé comme un vecteur de la ségrégation sociale. Inversement, les actions de rénovation urbaine opérées dans les zones urbaines sensibles (ZUS), celles qu'on a dénommées « renouvellement Borloo » au cours de ce travail, ont pour objet la déségrégation résidentielle en se faisant l'instrument de la mixité sociale. Alliée à des politiques d'intervention sociale (politique de la ville), ces interventions lourdes sur le bâti sont censées diversifier le spectre des catégories résidentes et « casser les ghettos »<sup>201</sup>.

Ainsi présenté, le renouvellement de la ville semble être une « notion fourre-tout »<sup>202</sup>, dont la pertinence est loin d'être avérée. En désaccord avec cette conception nous défendons au contraire la valeur heuristique de la notion de renouvellement urbain et la cohérence de ses conséquences sociales. Afin de prouver cette hypothèse, nous avons choisi l'approche géographique pour traiter de cette question. Cette dernière pourrait être définie comme suit :

1/ faire le choix à priori d'une représentation cartographique des phénomènes. Ce parti méthodologique nous a conduit à multiplier les rendus cartographiques. Pour éviter l'inflation, certaines de ces cartes ont été rejetées en annexe tandis que beaucoup d'autres ont été exclues du rendu final de ce rapport.

2/ cartographier les phénomènes aux échelles les plus fines possibles. La plupart des cartes proposées livrent des informations à l'échelle des IRIS 2000 mais nos investigations nous ont conduits à celle de l'îlot, voire de la parcelle.

3/ ne pas pour autant limiter l'étude aux périmètres du renouvellement urbain en intégrant des échelles plus larges. De ce fait, notre choix s'est porté sur un périmètre politique : communautés d'agglomération en France, aires métropolitaines en Italie, mailles politiques de plus en plus nettement en charge des compétences liées au logement, à l'urbanisme ou à la cohésion sociale. Plus qu'une contextualisation préliminaire, cette intégration des deux échelles de l'étude a eu pour objet de mesurer les effets du renouvellement urbain, notamment par la méthode des prix hédoniques.

---

<sup>201</sup> Comme l'avait indiqué Jean-Louis, Borloo, alors un ministre en charge de la rénovation urbaine, il y a quelques années.

<sup>202</sup> LE GARREC (S.), op. cit.

*Variété des situations, corrélations entre la situation des ZUS et celles des communautés d'agglomération encadrantes.*

Le renouvellement de la ville est-il vecteur de ségrégations sociales accrues ou levier potentiel de justice urbaine ? La variété des situations enregistrées en fonction des différents terrains d'étude invite à une réponse nuancée. Les développements consacrés aux volumes des transactions (3<sup>ème</sup> partie), aux prix (4<sup>ème</sup> partie), à l'attractivité (5<sup>ème</sup> partie) montrent des situations diverses au sein des différents périmètres de l'étude comme au sein des différentes ZUS. Cependant, des corrélations semblent s'établir entre les dynamiques relevées dans les ZUS et celles identifiées sur l'ensemble de la communauté d'agglomération de référence. Certaines dynamiques sont globalement vertueuses (Plaine-Commune) et l'ensemble du territoire, ZUS comprises, est attractif pour les acquéreurs extérieurs. Enregistrant des hausses supérieures aux moyennes régionales, les prix des transactions témoignent de ce processus de valorisation. Inversement d'autres intercommunalités (Val-de-France) subissent des dynamiques négatives et les ZUS sont également touchées par ces dernières. Si les évolutions sont décalées dans le temps (entre un et deux ans), ces tendances d'échelles différentes sont étroitement identiques dans tous les cas.

Contrairement à ce qui est rapidement affirmé par les médias ou certaines analyses scientifiques, les ZUS ne sont donc pas des territoires d'exception en décrochage social, spatial ou économique. Elles sont au contraire étroitement reliées aux échelles et aux réalités encadrantes, notamment celle des intercommunalités politiques.

*L'insuffisance des politiques finement territorialisées.*

Il semble donc que les politiques finement territorialisées qui prennent pour objet ces « territoires prioritaires » ne suffisent pas lorsqu'il s'agit de peser sur des tendances macro-économiques ou macro-sociales. La comparaison entre les situations de Mantes-en-Yvelines (CAMY) et Plaine-Commune est à ce titre parlante. Dans le premier cas, ces politiques peinent à enrayer des processus de dévalorisation immobilière et de désaffection que traduisent les indicateurs de prix et d'attractivité. Dans le second, des politiques globales à échelle d'agglomération semblent avoir des effets vertueux, complémentaires à ceux des politiques de discrimination positive territorialisée.

La distinction faite en première partie entre un renouvellement urbain « offensif » et un renouvellement plus « défensif » semble ici prendre tout son sens. Les grands projets de ville (GPV), les opérations de renouvellement urbain (ORU), les démolitions / reconstructions opérées dans le cadre de l'ANRU semblent efficaces si et seulement si elles sont articulées sur des politiques plus globales et plus audacieuses de renouvellement de la ville conçues à une échelle plus large et qui concernent d'autres types de tissus urbains : centres anciens, recyclages de friches industrielles, etc. Pour être efficace, il semble donc impératif d'insérer l'intervention sur les secteurs paupérisés et dévalorisés dans des politiques urbaines plus globales qui s'attaquent simultanément à la revalorisation économique : augmentation du nombre des entreprises, augmentation de l'offre d'emploi, développement des infrastructures. Dans ce cas, les processus de gentrification s'accompagnent d'effets vertueux dont le bénéfice concerne l'ensemble des populations résidentes, y compris les moins favorisées. La notion de renouvellement urbain prend alors son unité théorique en même temps qu'elle révèle son efficacité opérationnelle. Envisagé selon un point de vue architectural plus que social, le *recupero urbano* italien florentin montre combien cette piste peut être fructueuse.

### *Mixité sociale versus justice urbaine ?*

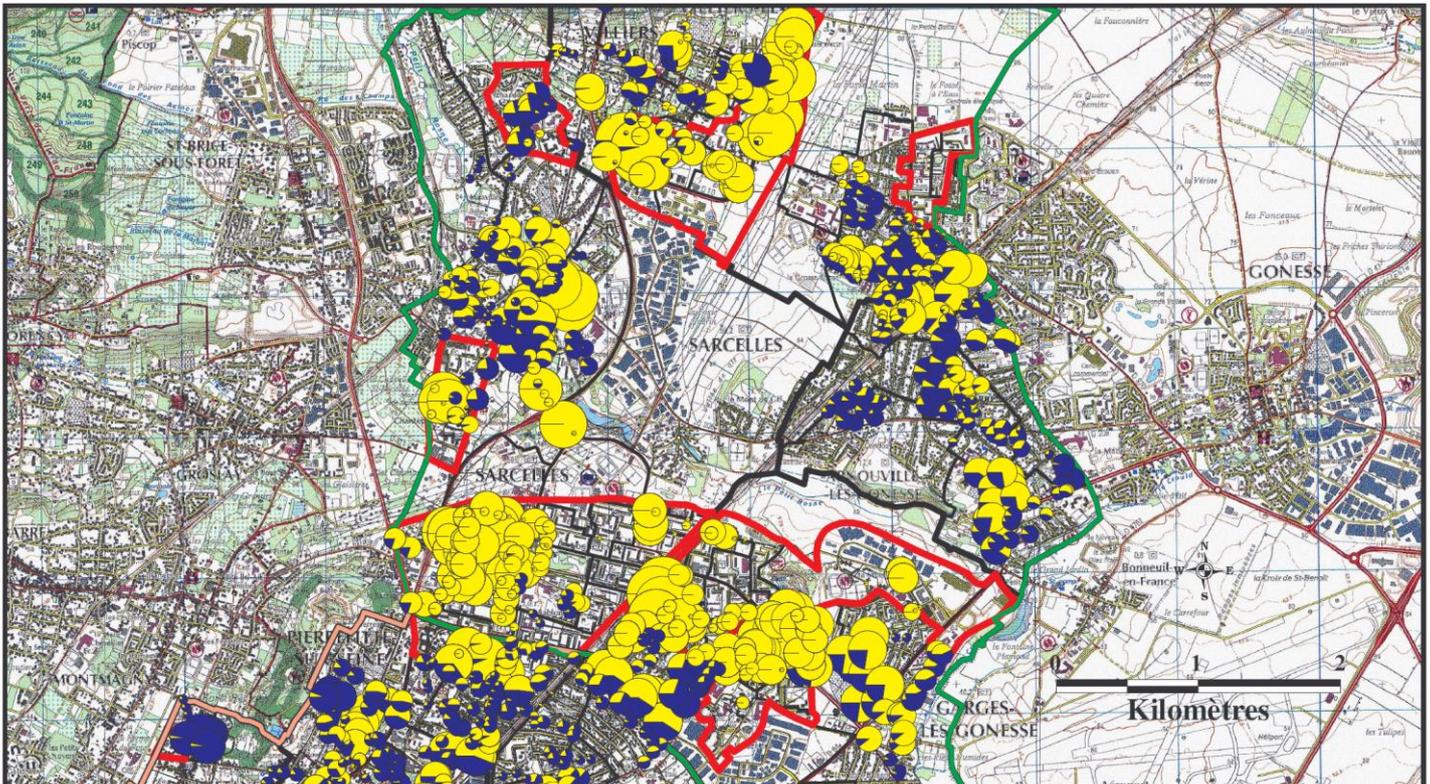
Lorsque la dynamique vertueuse est enclenchée, les effets négatifs liés à la proximité des ZUS sont nettement moins handicapants. Si cette proximité tire partout les prix de l'immobilier à la baisse ainsi que l'a montré la méthode hédonique (4<sup>ème</sup> partie), les prix plus faibles ne dissuadent pas les catégories supérieures d'y investir, y compris en acquérant un bien au sein même des ZUS (cas de Plaine-Commune). Inversement, lorsque la dynamique vertueuse ne s'enclenche pas, les ZUS enregistrent des situations de plus en plus négatives, même lorsque les transactions immobilières y sont abondantes (cas de Val-de-France). Sur la plupart des secteurs étudiés (hormis Val-de-France) on note une augmentation des acquisitions opérées par les catégories supérieures (CPIS : cadres et professions intellectuelles supérieures) entre 1996 et 2005, y compris à proximité ou à l'intérieur même des ZUS. La ghettoïsation généralisée promise par certains discours ou certains écrits ne semble donc pas avérée lorsqu'on examine les dynamiques socio-spatiales du point de vue des transactions immobilières. Il va de soi qu'un tel résultat doit être nuancé. Portant sur les acquéreurs, il fait abstraction des autres catégories résidentes, notamment celle des locataires. Considérant le poids relatif des CPIS comparativement à l'ensemble des autres acquéreurs, il doit aussi être relativisé, compte tenu de l'augmentation continue du poids de cette catégorie au sein de la population active totale.

Si la mixité sociale se développe par arrivée de catégories supérieures, y compris dans les ZUS, il n'est pas pour autant avéré que ses effets soient positifs sur la justice urbaine. Agissant à la manière d'une plaque sensible, les marchés enregistrent très rapidement ces mutations sociologiques, ce qui tend à accroître leurs effets par le mécanisme ordinaire des transactions. Si des catégories supérieures investissent des secteurs populaires, l'attractivité de ceux-ci augmente pour ce type de ménage, ce qui accroît en retour l'augmentation des prix et les effets de valorisation. Dans ce cas, la mixité sociale se développe en même temps que se dissout le spectre de la ghettoïsation mais l'augmentation des prix peut accroître les difficultés de logement des populations les plus modestes, ce qui fragilise encore leurs positions sociales et économiques.

### *Où sont passées les catégories populaires ?*

Corrélativement à l'augmentation des catégories supérieures, les marchés immobiliers montrent une diminution du poids des ouvriers et des employés parmi les acquéreurs. Moins nombreuses entre 1996 et 2005, ces catégories sont de plus confrontées à une logique complexe en matière de géographie de leurs acquisitions. Elles sont parfois cantonnées dans certains espaces (Val-de-France, est de l'agglomération caennaise) qui enregistrent une augmentation de leur poids relatif. Simultanément, on remarque que certains secteurs de la région Île-de-France (Yvelines) enregistrent une diminution des polarisations sociales, alors qu'ils présentaient une « orientation cadre » très affirmée au début des années 1990. On peut enfin se demander si les ouvriers et employés n'acquièrent pas en dehors de la région Île-de-France, échappant pour l'instant à nos investigations. L'ajout des données PERVAL des départements limitrophes de la région Île-de-France aux données BIEN fournies par la Chambre des notaires de Paris permettrait d'étudier les dynamiques de la spécialisation sociale et de l'inégale valorisation des territoires sur des portions d'espace plus vastes. Les mobilités résidentielles différenciées selon les catégories sociales pourraient aussi être appréhendées depuis les territoires de départ ou à partir de ceux d'arrivée. Ces questions constituent quelques-uns des axes de recherche que rend envisageable l'exploitation des données auxquelles nous avons eu recours dans le cadre de cette étude.

## **ANNEXES**

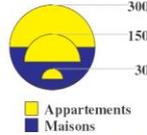


**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL-DE-FRANCE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales), Chambre des Notaires de Paris. Transactions regroupées à l'îlot.

**Références statistiques, acquisitions d'appartements :**

- Entre 1996 et 1997 : 400 dont 249 en ZUS.
- Entre 1998 et 1999 : 780 dont 474 en ZUS.
- Entre 2000 et 2001 : 1140 dont 608 en ZUS.
- Entre 2002 et 2003 : 1488 dont 777 en ZUS.
- Entre 2004 et 2005 : 1446 dont 815 en ZUS.



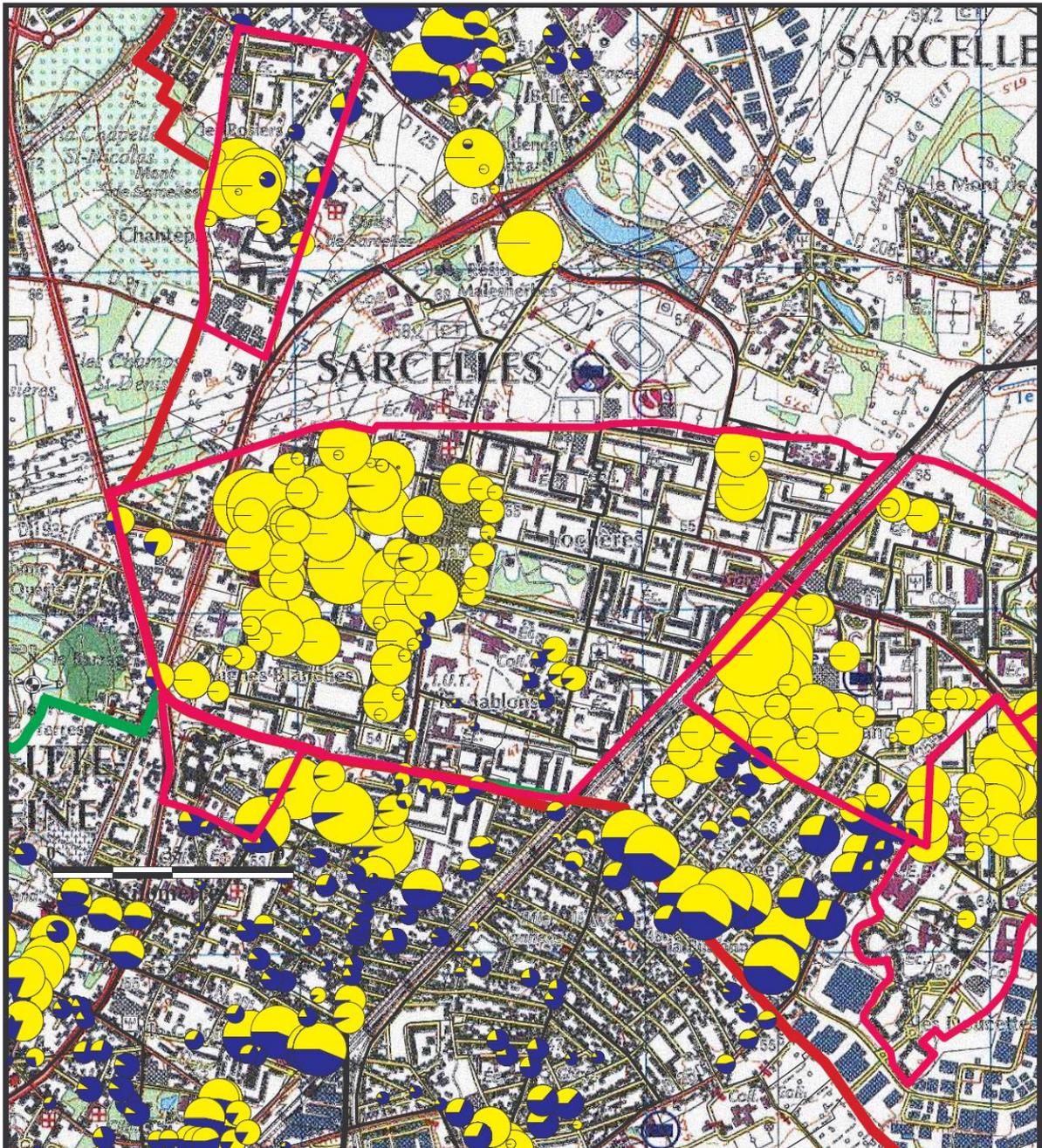
**Références statistiques, acquisitions de maisons :**

- Entre 1996 et 1997 : 196 dont 13 en ZUS.
- Entre 1998 et 1999 : 532 dont 24 en ZUS.
- Entre 2000 et 2001 : 669 dont 41 en ZUS.
- Entre 2002 et 2003 : 719 dont 40 en ZUS.
- Entre 2004 et 2005 : 854 dont 60 en ZUS.



Cartographie : D. Desponds, Laboratoire MRTE

**Annexe n°1 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE SARCELLES, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.

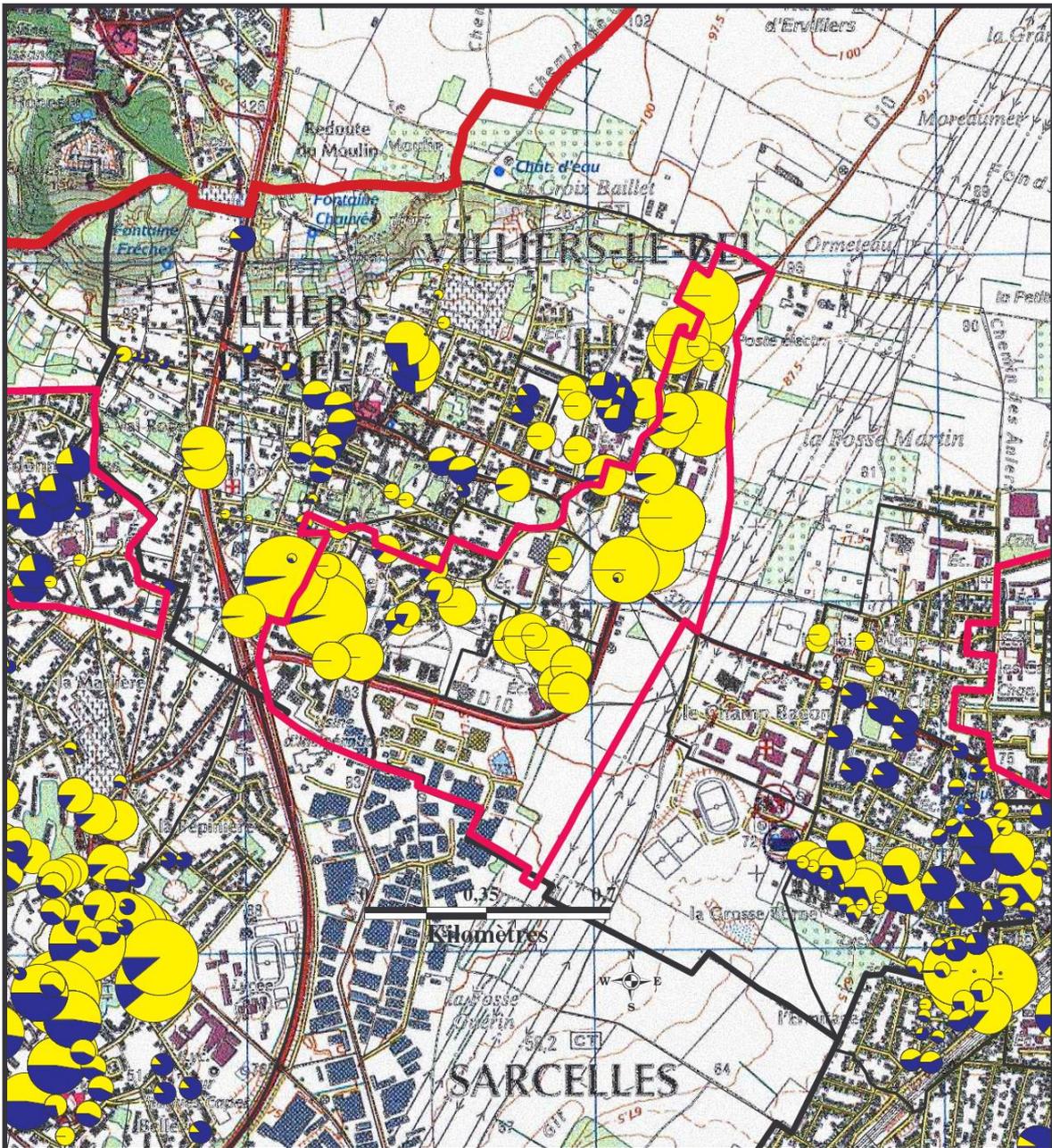


■ Appartements  
■ Maisons

- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Val de France

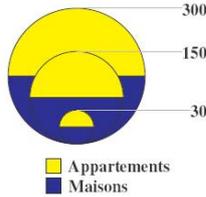
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 2 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE VILLIERS-LE-BEL, ENTRE 1996 ET 2005.**

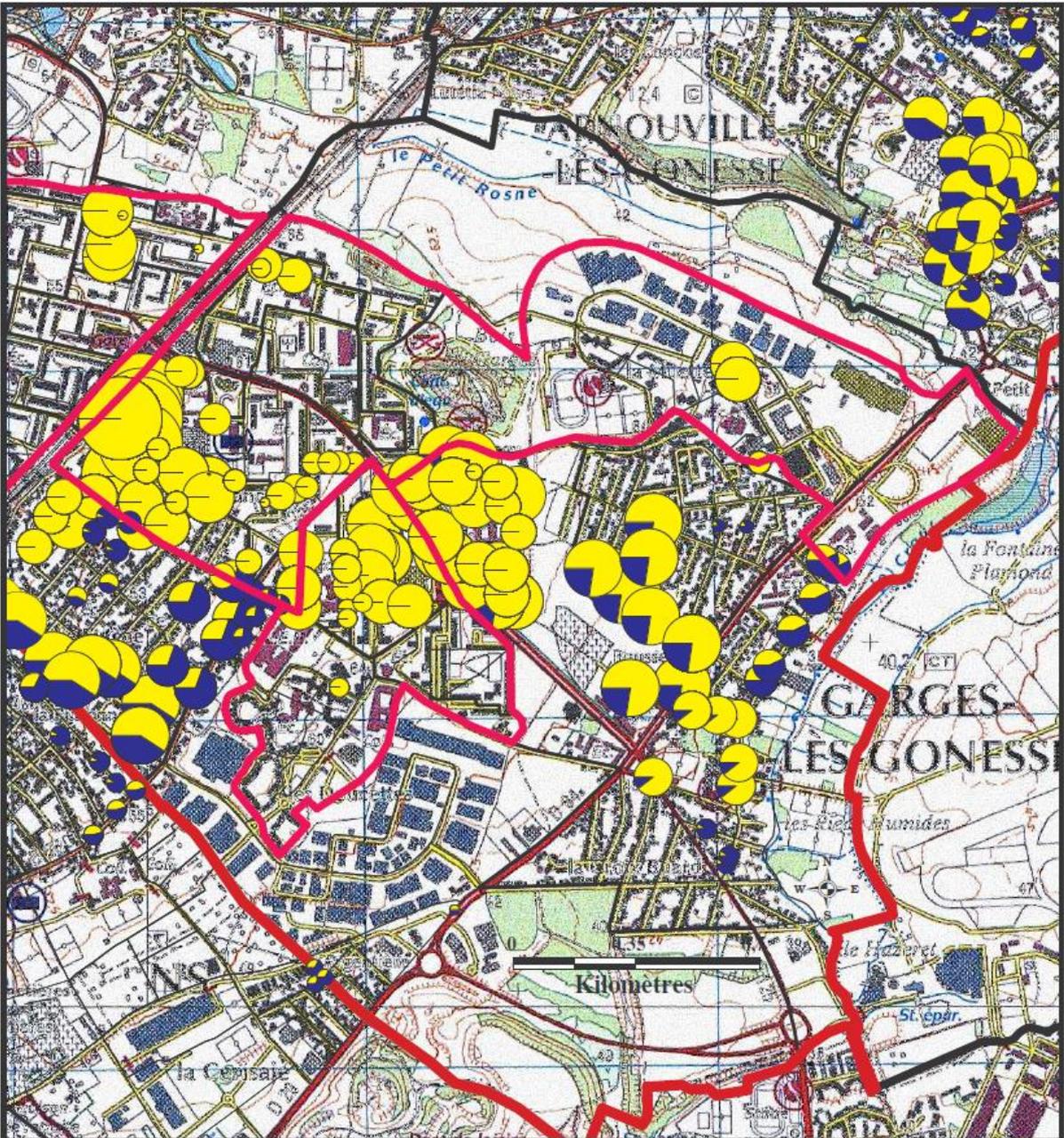
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Val de France

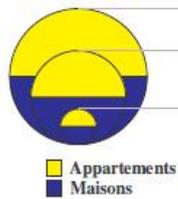
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 3 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE GARGES-LES-GONESSE, ENTRE 1996 ET 2005.**

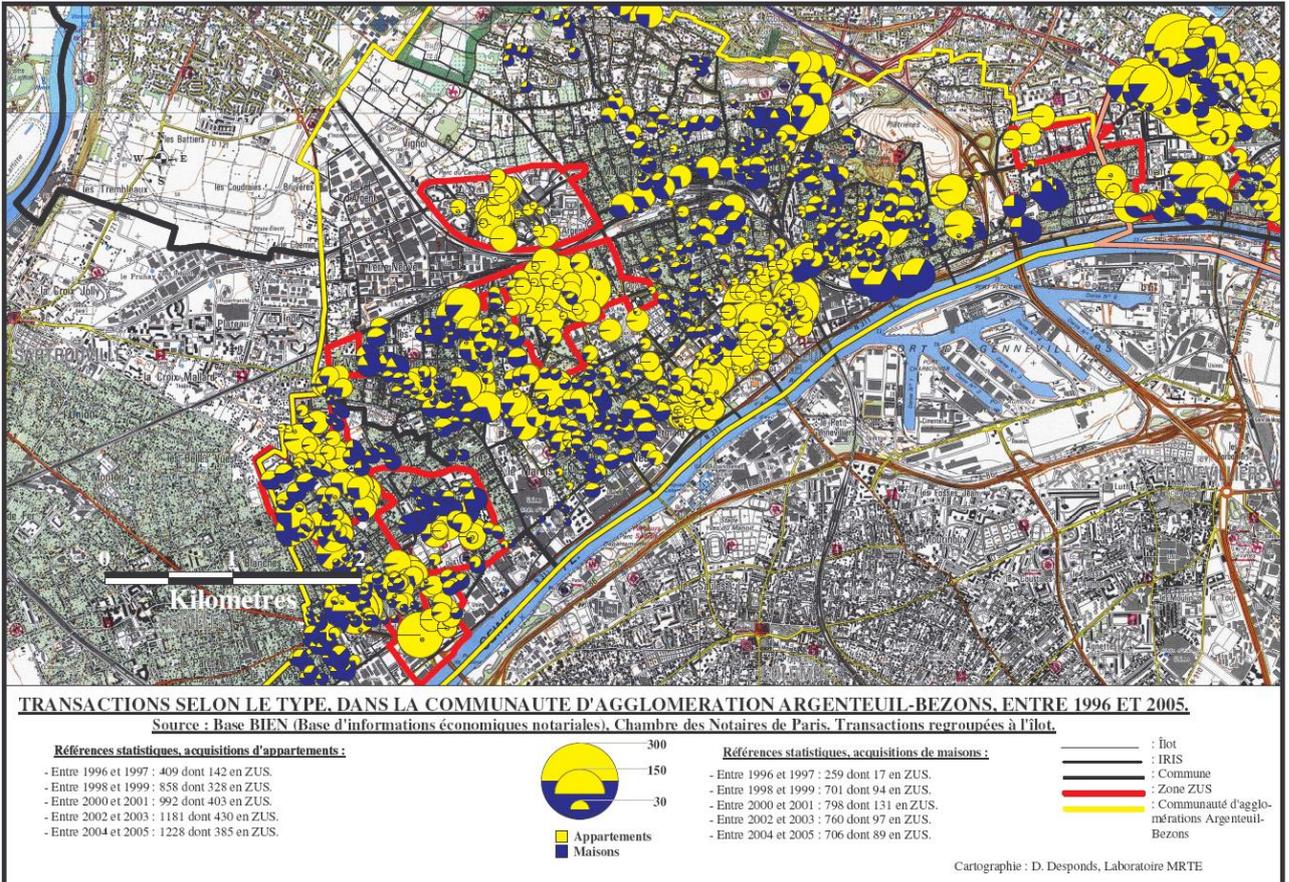
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



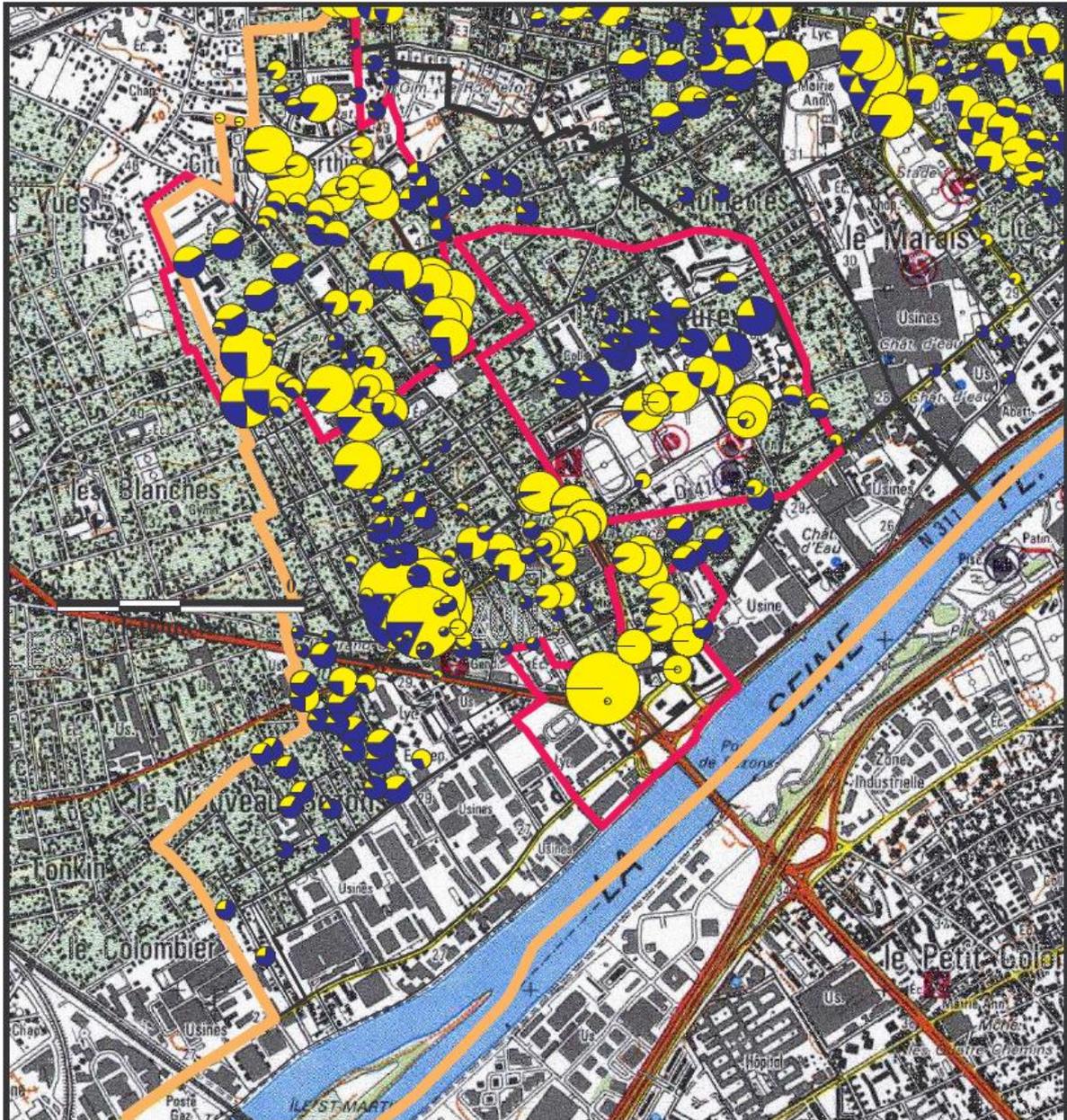
- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Val de France

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe 4 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**

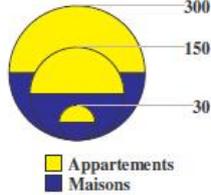


**Annexe n° 5 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LES ZONES ZUS DE BEZONS, ENTRE 1996 ET 2005.**

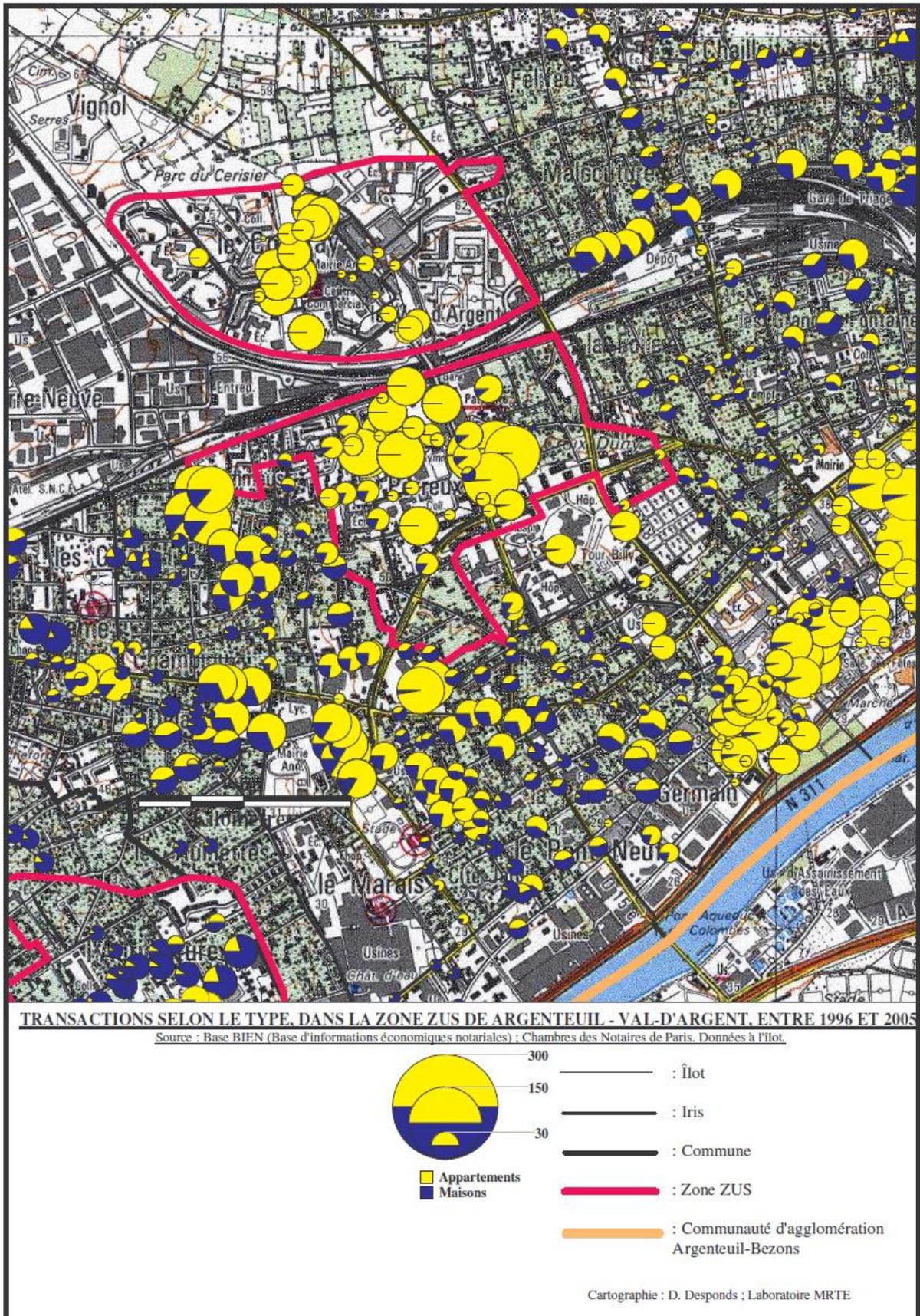
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



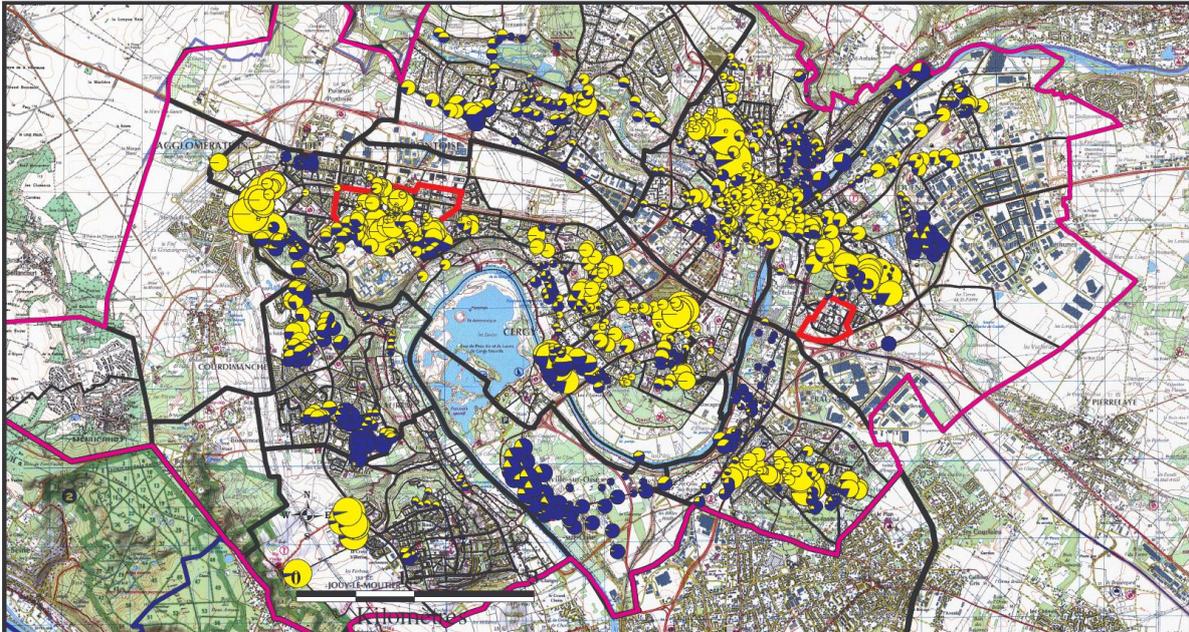
- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe 6 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**Annexe 7 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**

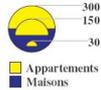


**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales), Chambre des Notaires de Paris, Transactions regroupées à l'îlot.

**Références statistiques, acquisitions d'appartements :**

- Entre 1996 et 1997 : 735 dont 15 en ZUS.
- Entre 1998 et 1999 : 1248 dont 14 en ZUS.
- Entre 2000 et 2001 : 1870 dont 53 en ZUS.
- Entre 2002 et 2003 : 2851 dont 100 en ZUS.
- Entre 2004 et 2005 : 2815 dont 113 en ZUS.



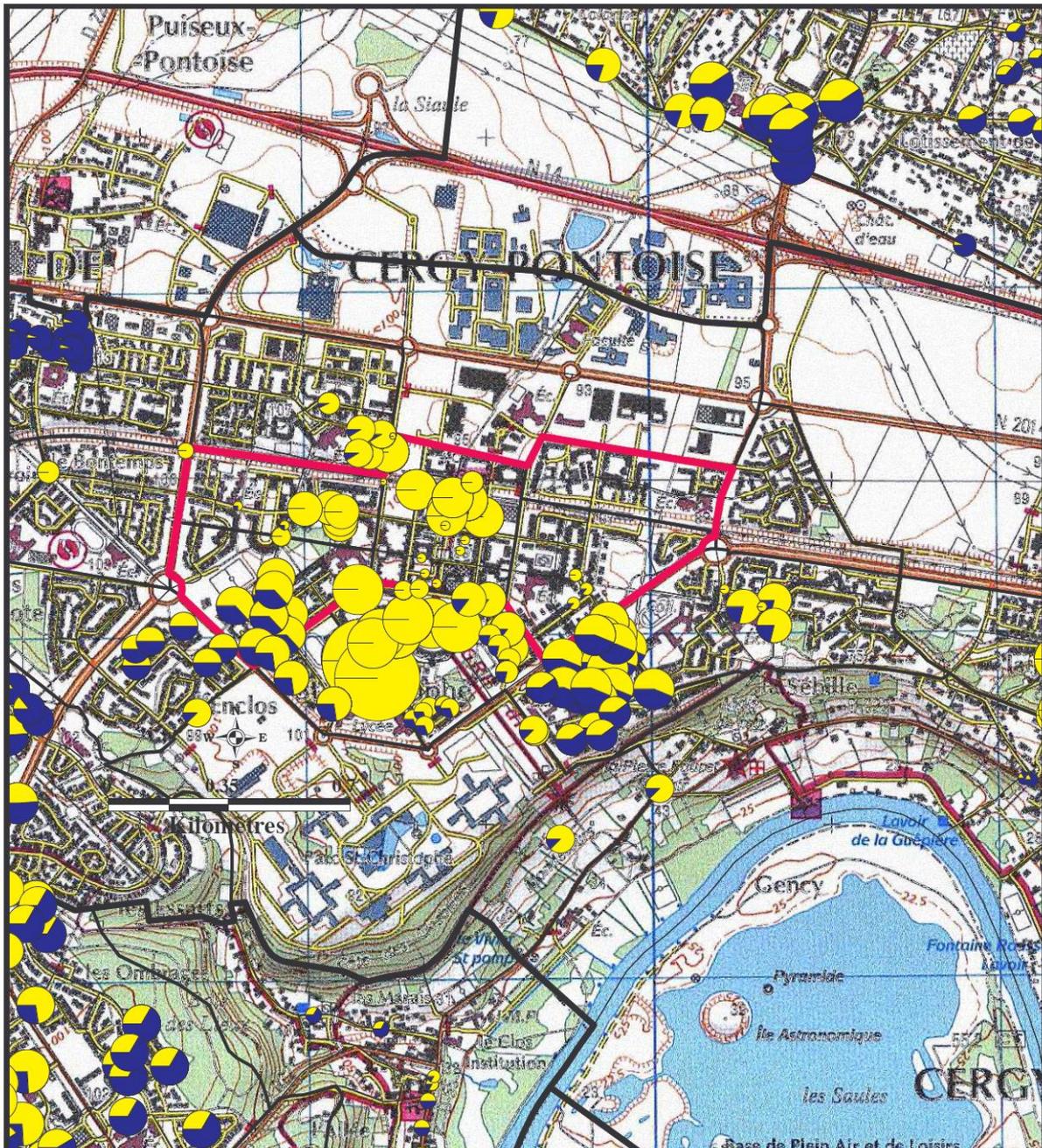
**Références statistiques, acquisitions de maisons :**

- Entre 1996 et 1997 : 771 dont 5 en ZUS.
- Entre 1998 et 1999 : 1202 dont 10 en ZUS.
- Entre 2000 et 2001 : 1784 dont 9 en ZUS.
- Entre 2002 et 2003 : 1925 dont 20 en ZUS.
- Entre 2004 et 2005 : 1696 dont 17 en ZUS.

- : Îlot
- : IRIS
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

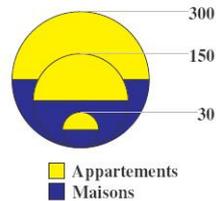
Cartographie : D. Desponds, Laboratoire MRTE

**Annexe n° 8 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS DE CERGY AXE-MAJEUR, ENTRE 1996 ET 2005.**

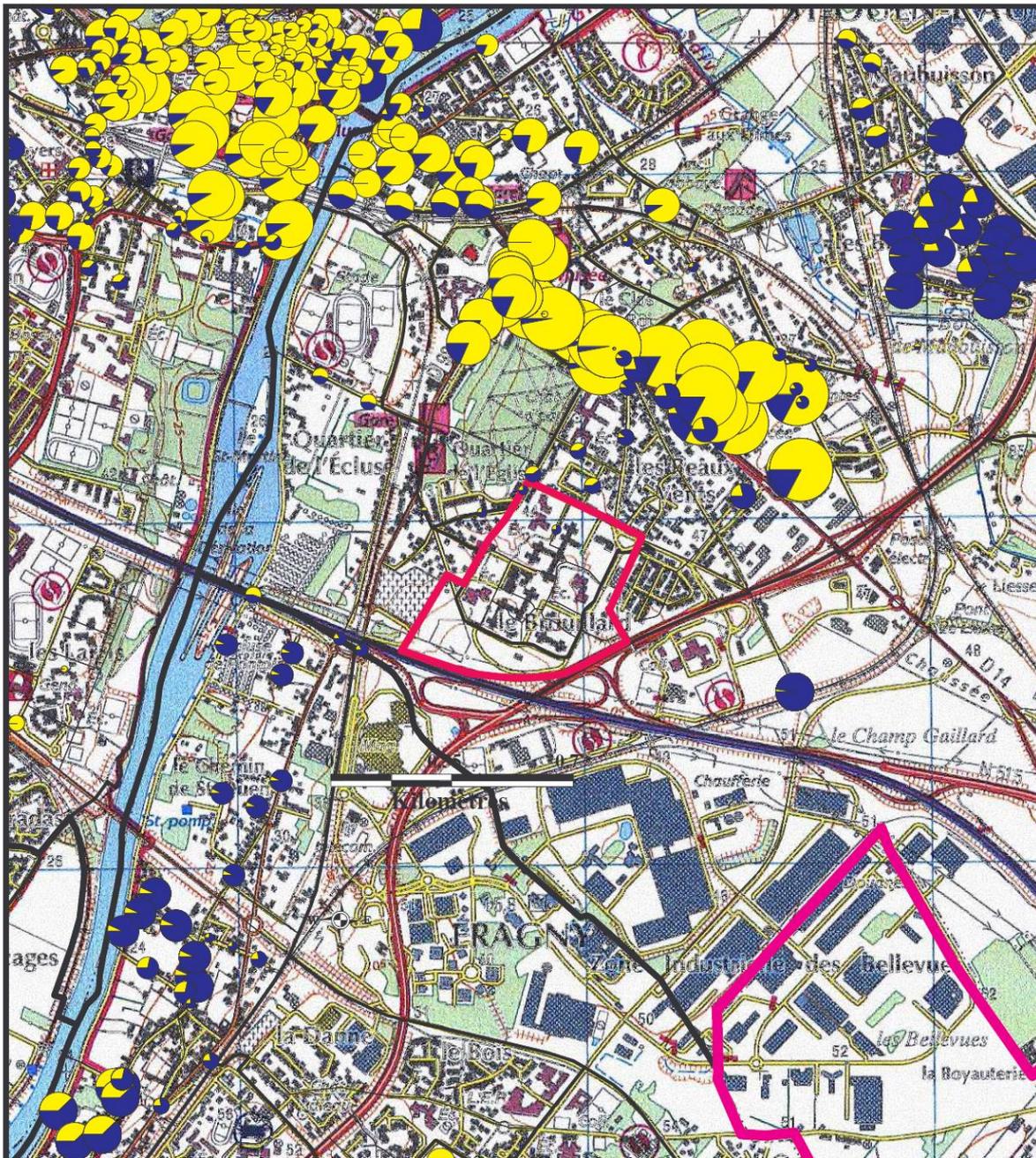
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

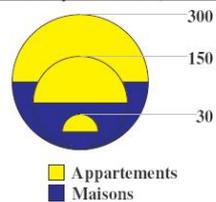
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 9 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS DE SAINT-OUEN-L'AUMÔNE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.

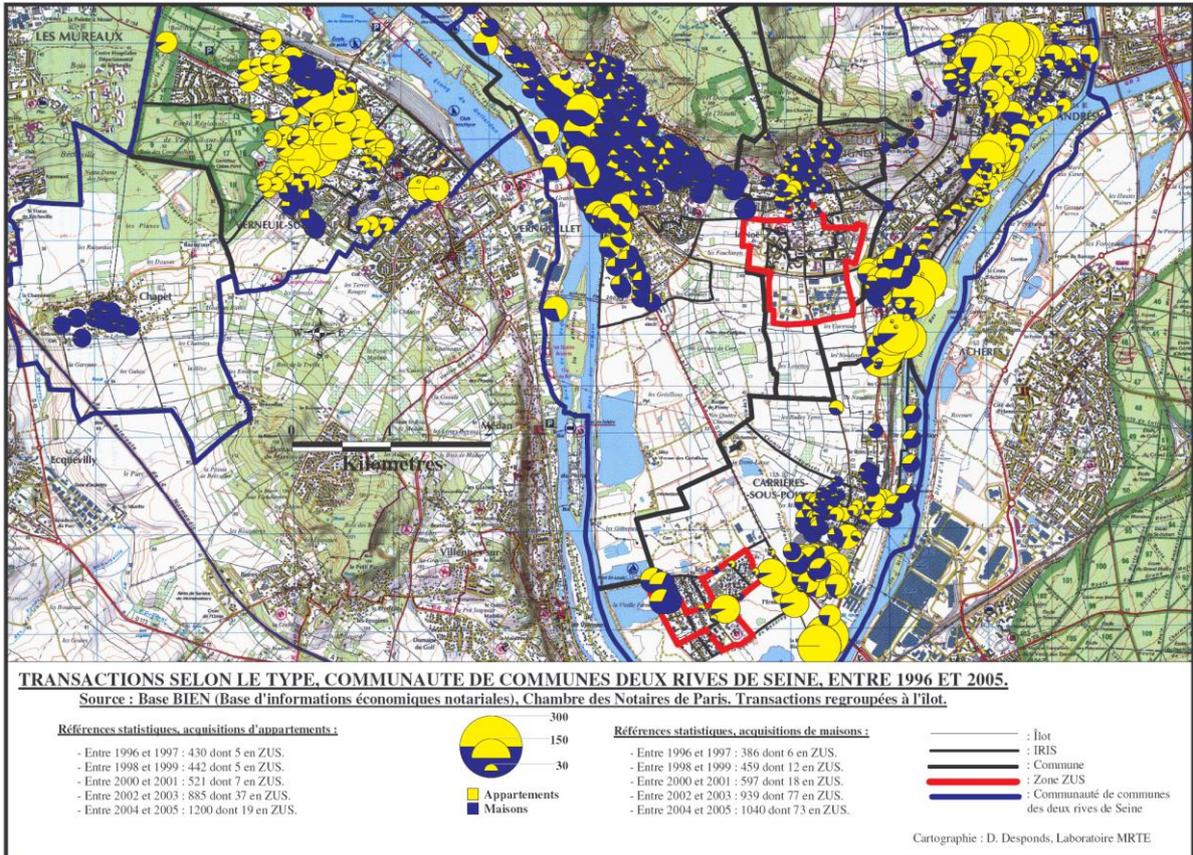


■ Appartements  
■ Maisons

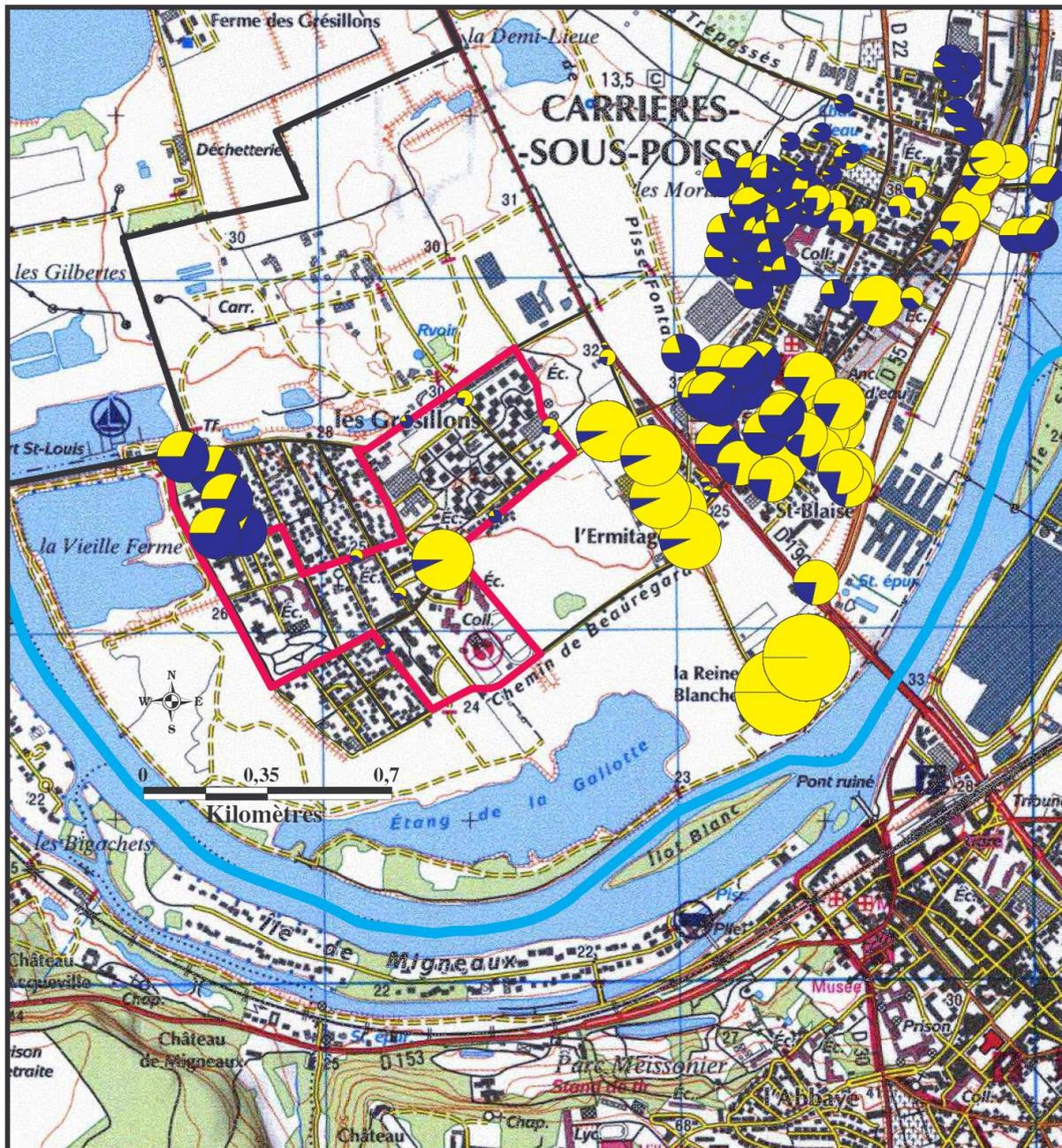
- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 10 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**

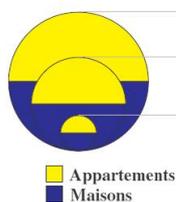


**Annexe n° 11 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS DE CARRIERES-SOUS-POISSY, ENTRE 1996 ET 2005.**

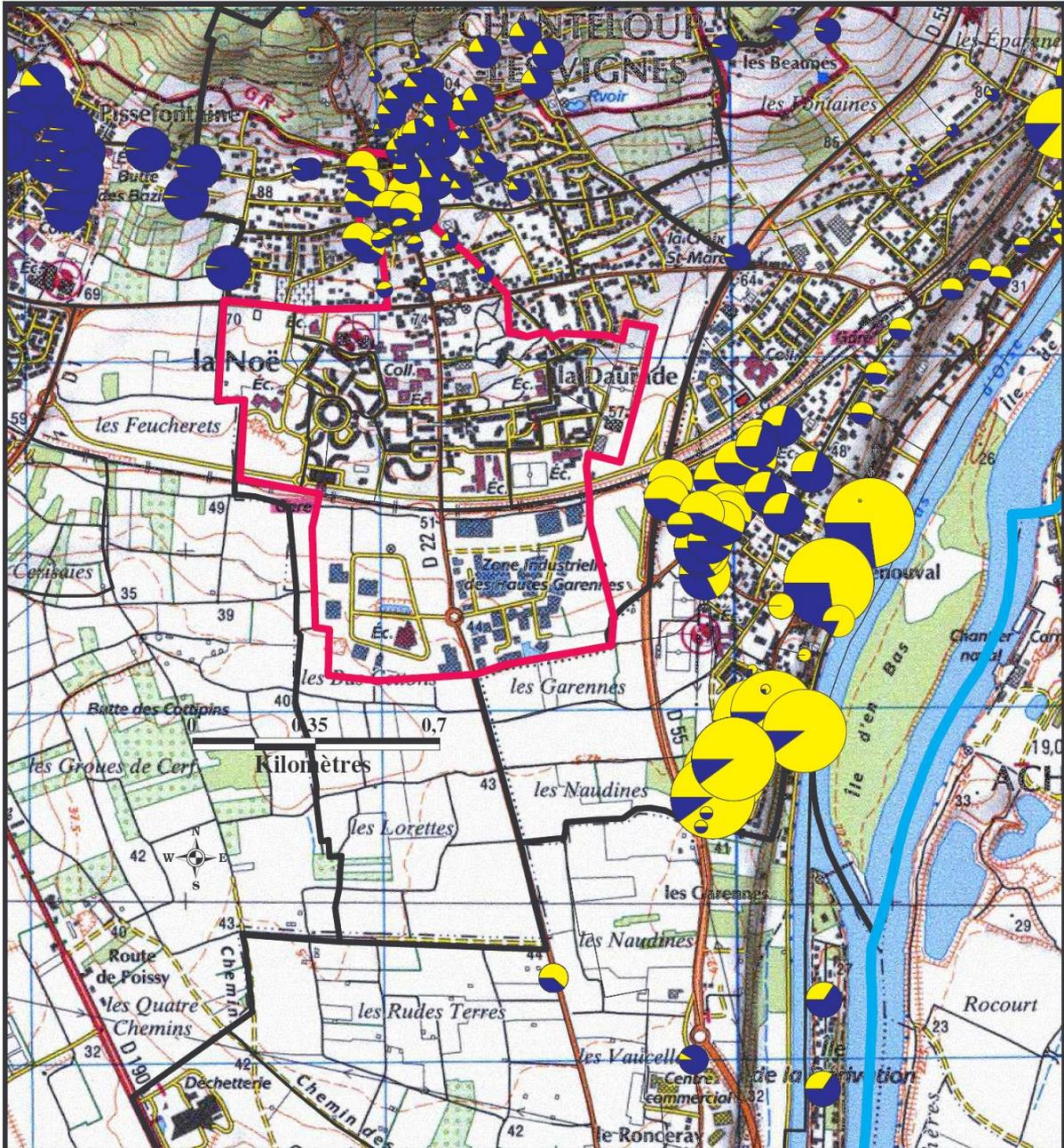
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté de communes des Deux rives de Seine

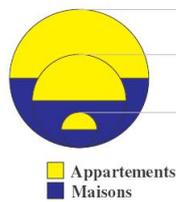
Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 12 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS DE CHATEAUFORT-LES-VIGNES, ENTRE 1996 ET 2005.**

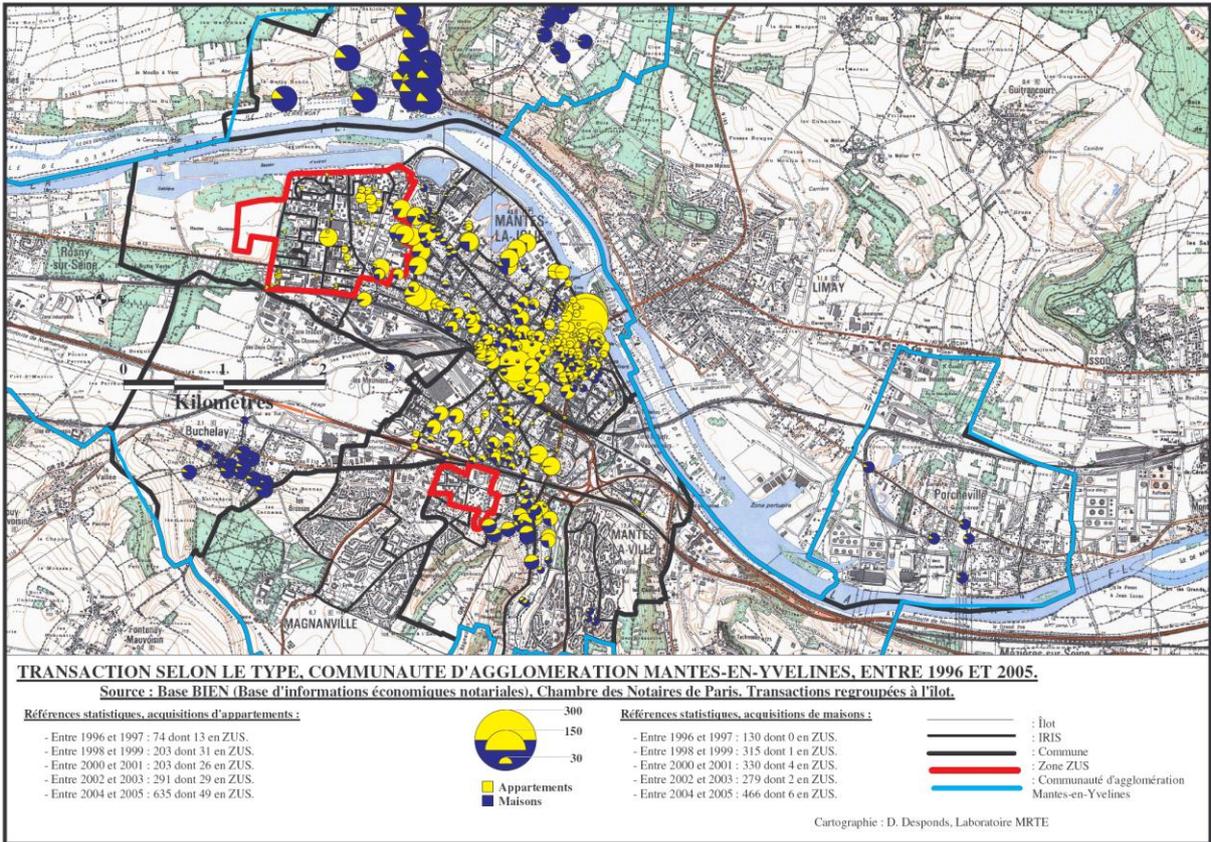
Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



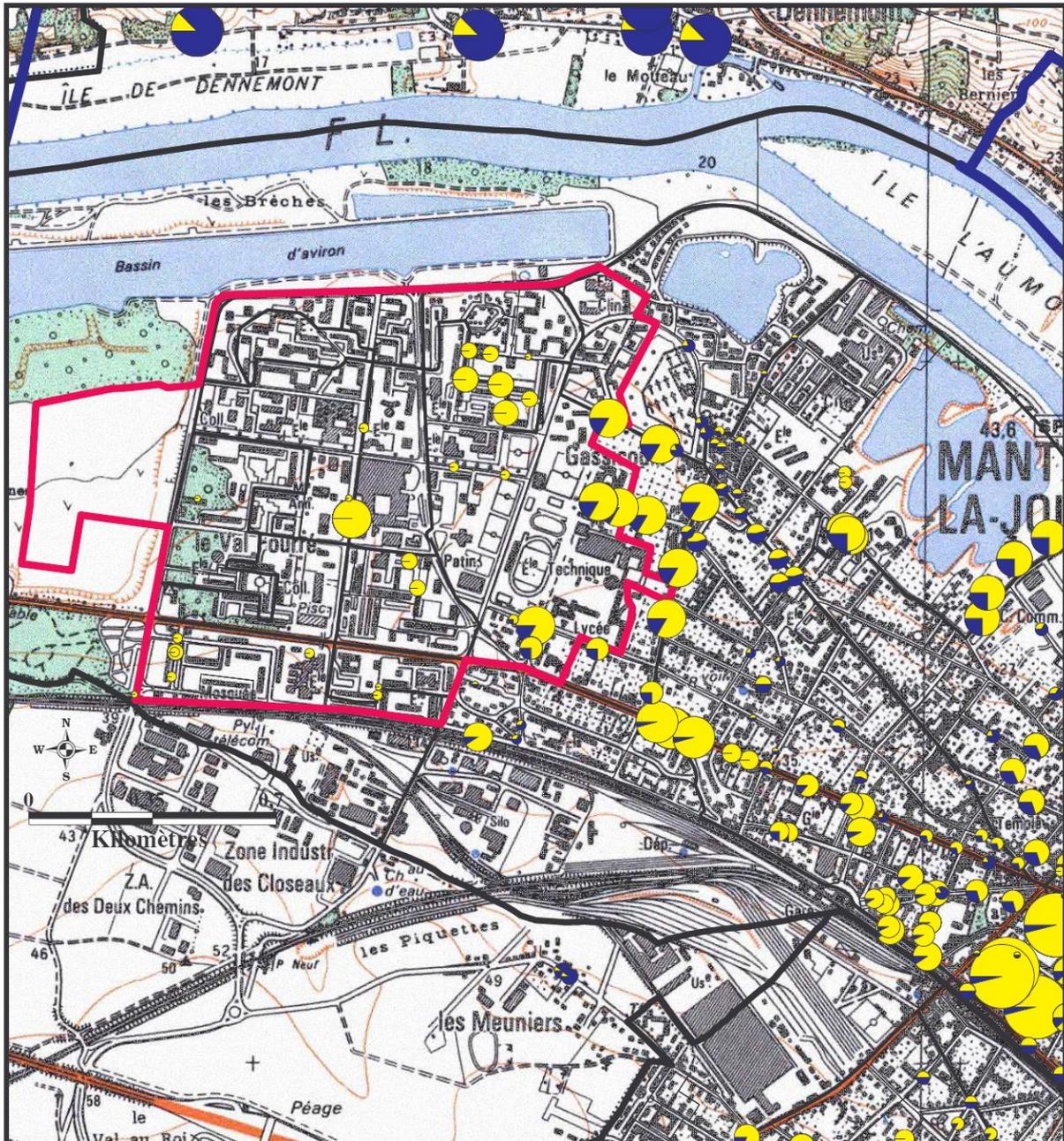
- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté de communes des Deux rives de Seine

Cartographie : D. Despends ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 13 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**

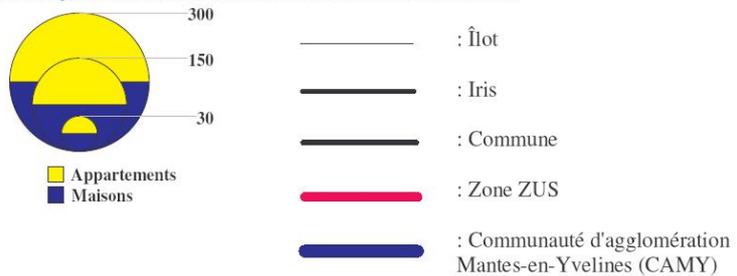


**Annexe n° 14 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



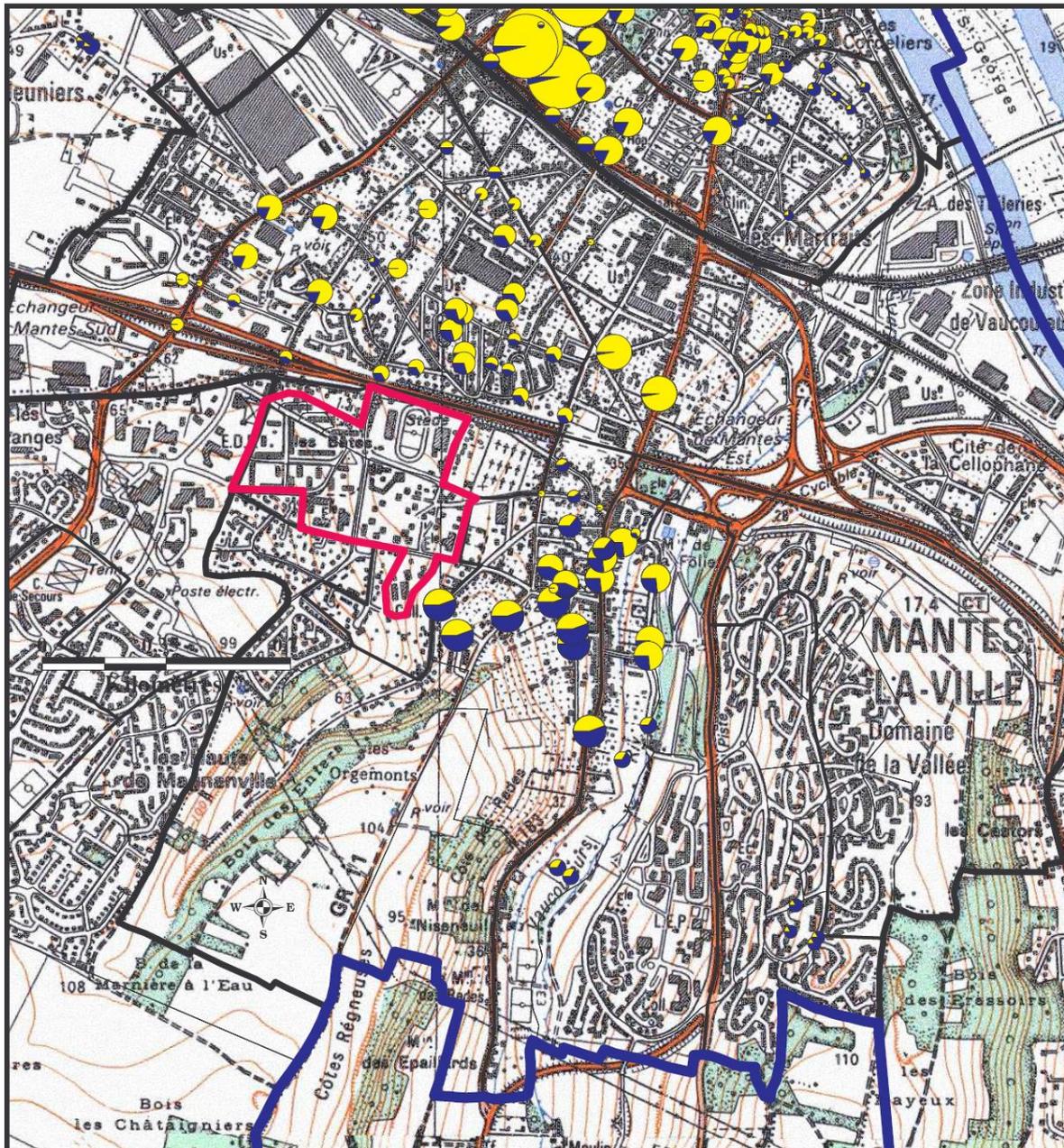
**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS DE MANTES-LA-JOLIE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) : Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.



Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

**Annexe n° 15 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



**TRANSACTIONS SELON LE TYPE, DANS LA ZONE ZUS DE MANTES-LA-VILLE, ENTRE 1996 ET 2005.**

Source : Base BIEN (Base d'informations économiques notariales) ; Chambres des Notaires de Paris. Données à l'îlot.

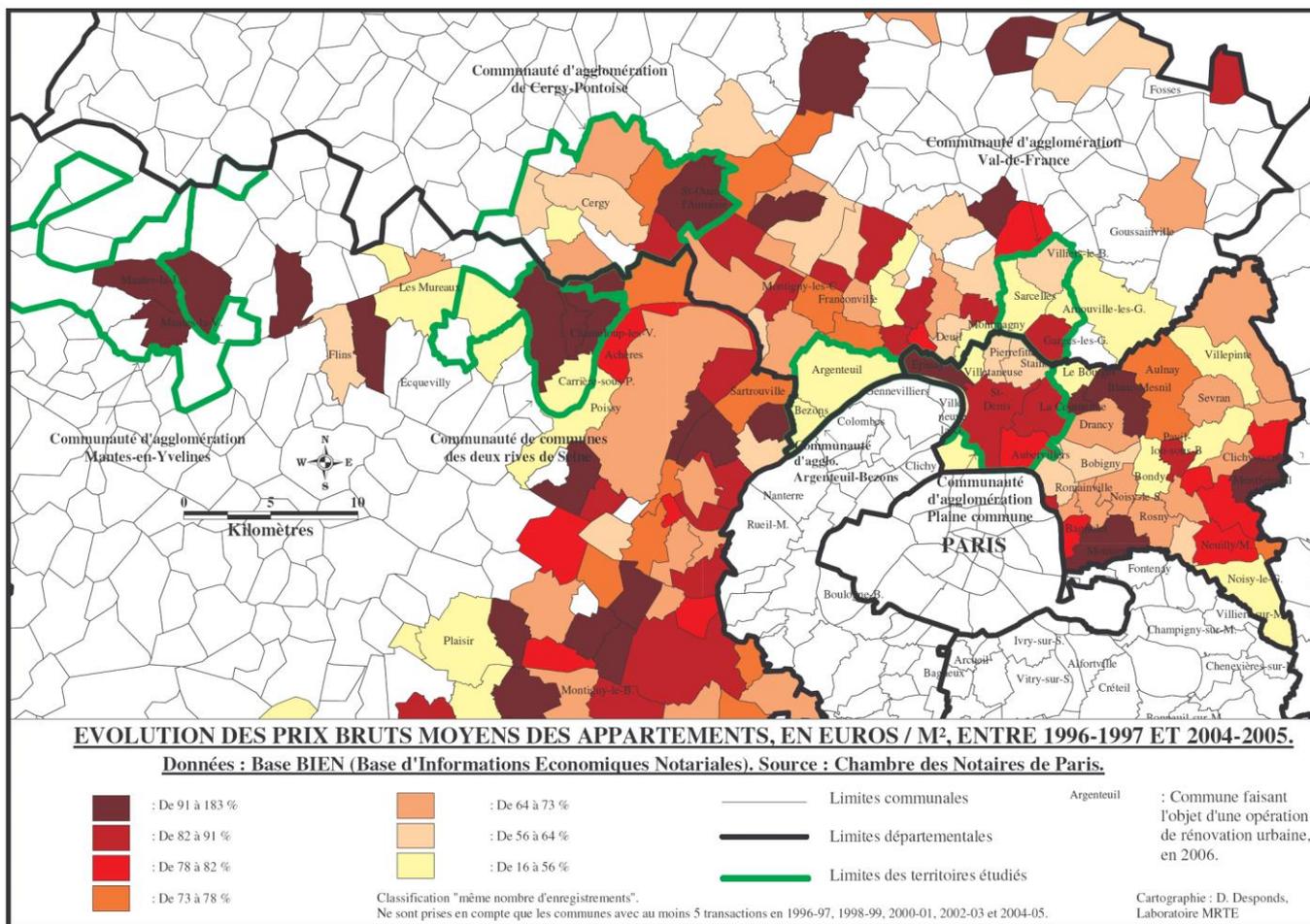


■ Appartements  
■ Maisons

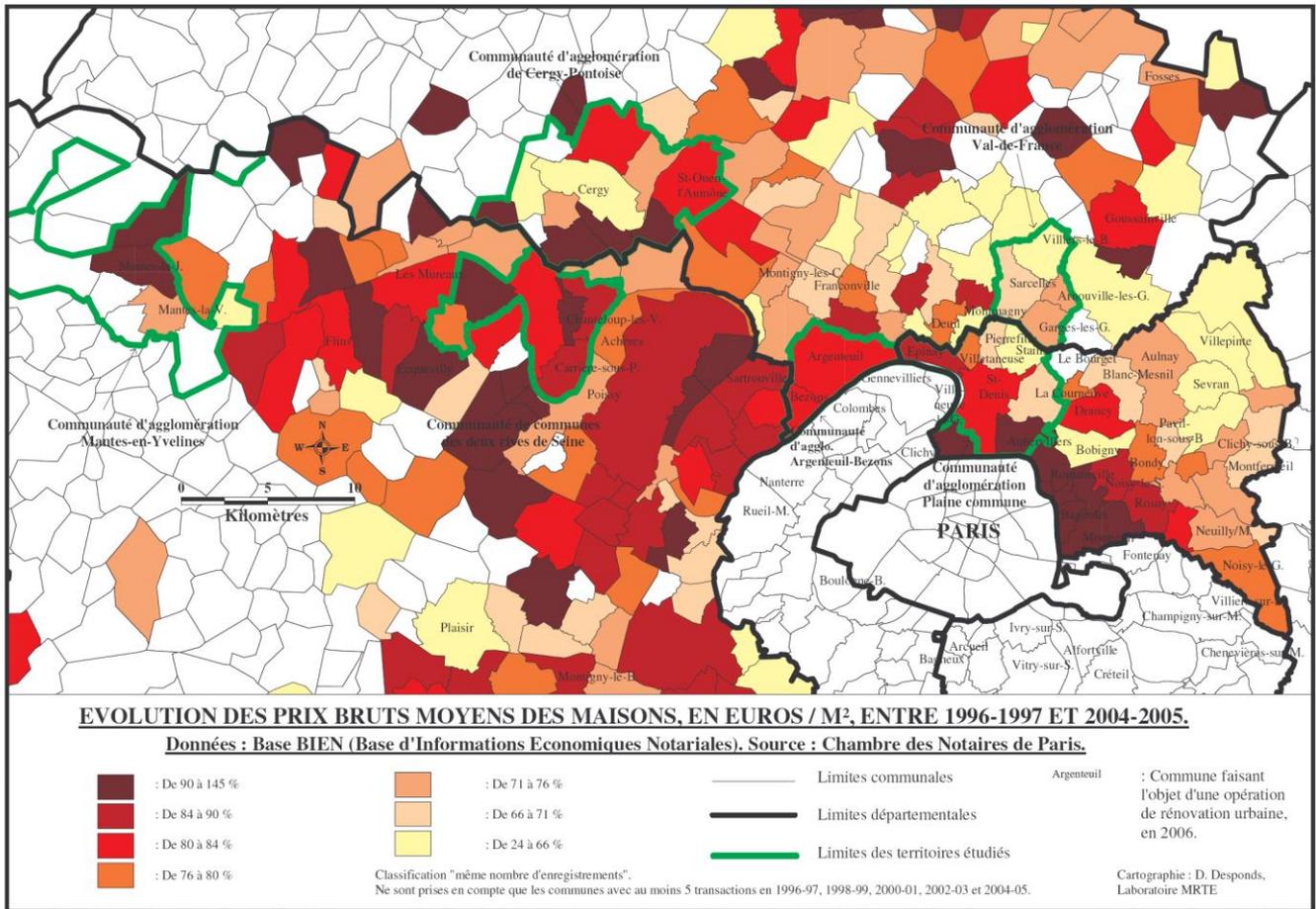
- : Îlot
- : Iris
- : Commune
- : Zone ZUS
- : Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines (CAMY)

Cartographie : D. Desponds ; Laboratoire MRTE

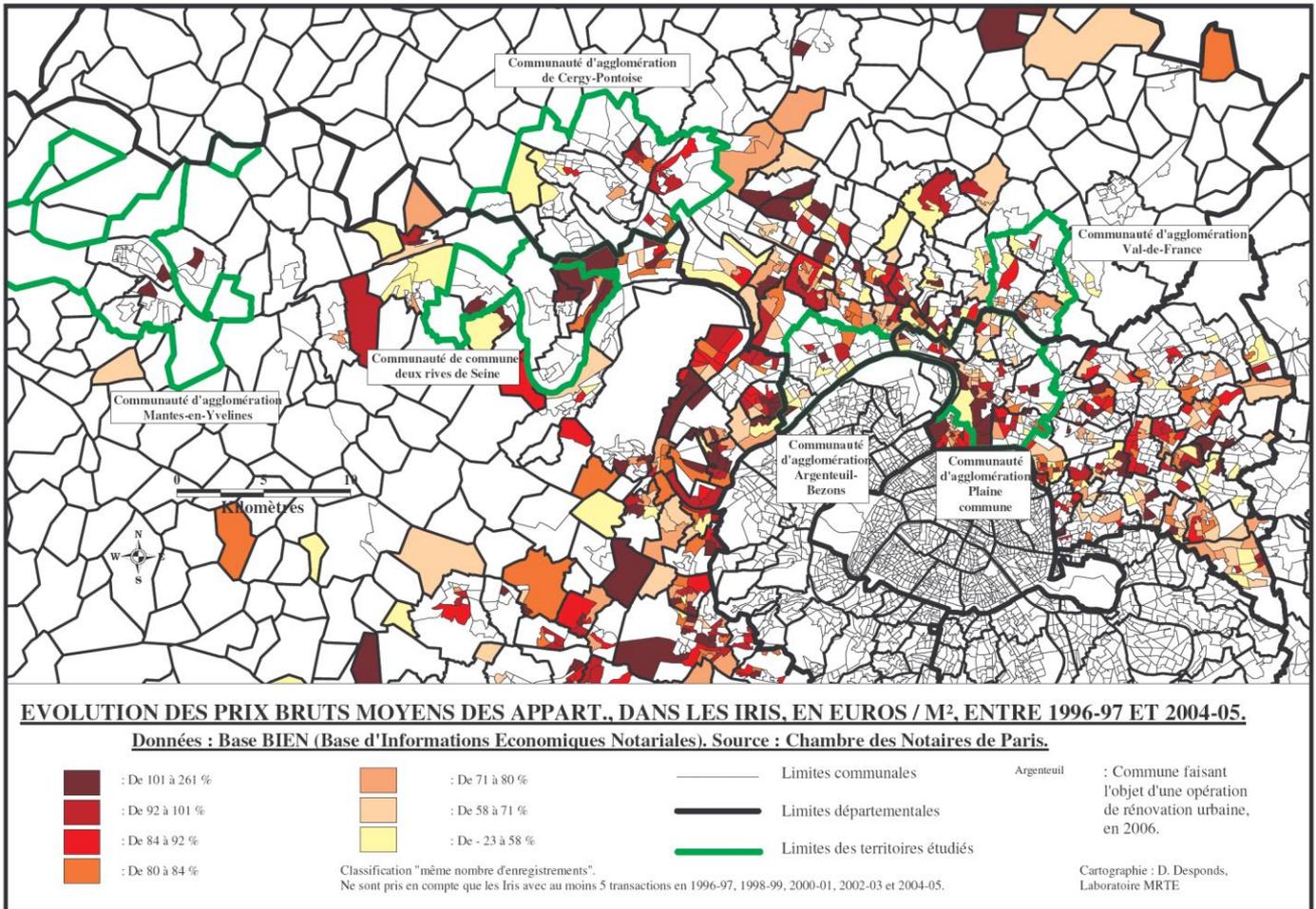
**Annexe n° 16 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).**



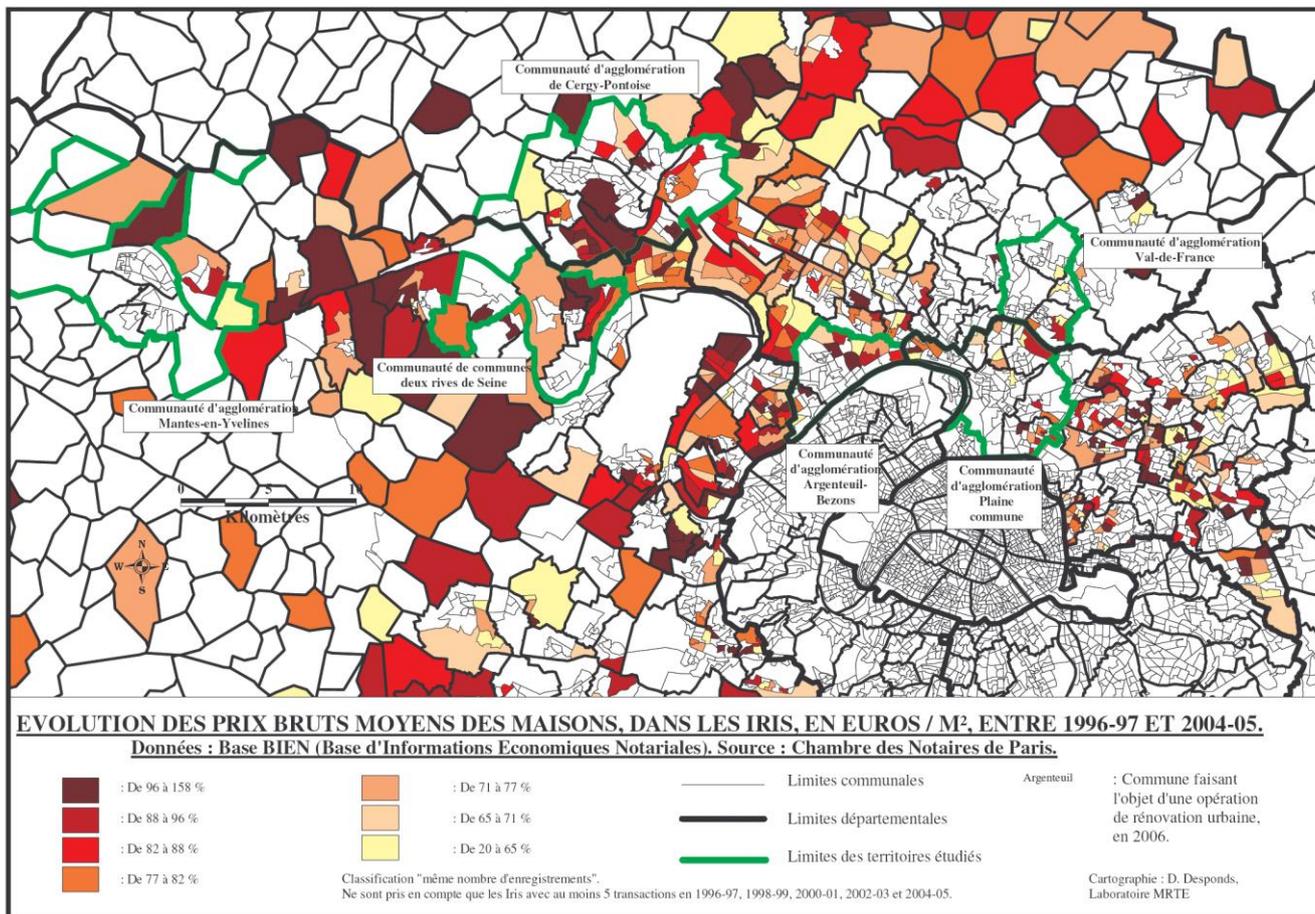
**Annexe n° 17**



**Annexe n° 18**



**Annexe n° 19**



## Annexe n° 20

## BIBLIOGRAPHIE

### 1<sup>ère</sup> partie :

BERGEL P., (2002), *Quand la ville se refait. Renouvellement urbain et grandes emprises foncières. Études de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province : Caen et Angers*. Thèse de doctorat, Université de Caen, 409 p.

BERGER M. (2004) : *Les périurbains de Paris*. Paris, éd. Du CNRS, 317 p.

BONNEVILLE M., (2004) : « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, décembre 2004, pp. 7-16.

BULÉON P., (1986) : *Stratégies dans la crise industrielle en Basse-Normandie. Essai de géographie sociale*. Thèse de Troisième cycle, Université de Caen, 395 p.

CLANCHÉ F. et FRIBOURG A-M, (1998) : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 » in *Logement et Habitat, l'Etat des savoirs*. Paris, La Découverte, 411 p. pp. 77 – 93.

DAMON J., (2008) : *L'exclusion*. Paris, PUF, coll. Que sais-je ? 126 p.

DEMOUVEAUX J-P, (2001) : « Le droit de l'urbanisme au service de la ségrégation » in *Ségrégations urbaines et logiques foncières*. Paris, Colloque de l'Association des Études Foncières (ADEF).

DESPONDS, D. (2003) : « *Stratégies résidentielles, différenciation spatiale et recomposition sociale ; application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise* ». Thèse de doctorat, Université de Cergy-Pontoise, 820 p.

DESPONDS D. : (2005), *Stratégies résidentielles et logiques ségréгатives*. Paris, éd. Connaissances et savoirs, 760 p.

DONZELOT J., MÉVEL C., WYVEKENS A., (2003) : *Faire société, la politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, éd. du Seuil, 362 p.

DOUZET F. et DESPONDS D. (2006) : *Géopolitique urbaine : les territoires urbains face au défis des ségrégations ; comparaison Etats-Unis / France*. Site <http://www.u-cergy.fr/article5263.html>. Actes du colloque parus dans la revue *Hérodote*, n°3, « ghettos américains, banlieues françaises », pp. 3-220.

ESPRIT, Table-ronde : (2004) : « La mixité urbaine est-elle une politique ? ». *Esprit* n°3-4 mars 2004, pp. 121-142.

ESPRIT, (2004) : « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation ». Dossier spécial mars-avril 2004, n° 3-4, pp. 7-278.

- ESTÈBE Ph., (2008) : *Gouverner la ville mobile. Intercommunalité et démocratie locale*. Paris, Presses universitaires de France, coll. « La ville en débat », 76 p.
- JENCKS, Ch., (1985) pour la traduction française, : *Le langage de l'architecture post-moderne*. Paris, éd. Denoël, 168 p.
- KOKOREFF M., (2008) : *Sociologie des émeutes*. Paris, éd. Payot, 335 p.
- Le GALÈS P., (2003) : *Le retour des villes européennes*, Paris, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 454 p.
- LE GARREC S., (2006) : *Renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*. Paris, PUCA recherche, 91 p.
- Le GOFF W. et DESJARDINS X., (2004) : *Les services publics britanniques face aux enjeux du communautarisme ethnique*. Rapport intermédiaire, PUCA, novembre 2004, 77 pages
- LÉVY J.-P., (2006) : « Mixité à la française ; une vision politique de la ville lissée », pp. 167-173, in *Mouvements* n°47-48, éd. La Découverte, Paris.
- MANGIN D., (2004) : *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*. Paris, éd. de la Villette, 398 p.
- MAURIN É., (2004) : *Le ghetto France. Enquête sur le séparatisme social*. Paris, éd. du Seuil, 95 p.
- PIRON O., (2003) : *Renouvellement urbain : étude systémique*. Paris, La Documentation Française.
- PRÉTECEILLE E., (2003) : La division sociale de l'espace francilien. Typologie socio-professionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-1999. Paris, Observatoire sociologique du changement.
- PRÉTECEILLE E., (2006) : « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre ségrégation et mixité ». *Sociétés contemporaines*, n°62, pp. 69-94.
- SARKISSIAN W., (1976) : «The Idea of Social Mix in Town Planning : an historical review», *Urban Studies*, 1976, Vol. 13, p. 231-246.
- ROGERS R., POWERS A., (2000) : *Cities for a small country*. Londres, Faber and Faber, 310 p.
- SIMON P., KIRZBAUM Th., (2001) : *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*. Paris, Note du groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD), n°3.
- TRANB J., (2005) : « La rénovation urbaine, ou comment en finir avec les quartiers d'habitat social » in *Esprit*, n°311, janvier 2005, p. 43.
- URBAN TASK FORCE, (1999) : *Towards an urban renaissance : final report of the Urban Task Force*, Stationery Office, London.

VIDAL de la BLACHE P., (1913) : « Des caractères distinctifs de la géographie ». *Annales de géographie* vol. 22, n° 124, pp. 89-99.

VIDAL de la BLACHE P., (1922) : *Principes de géographie humaine*. Paris, Librairie Armand Colin, 327 p

## **2<sup>ème</sup> partie :**

AMANTE, G., GORELLI, G. (1989) : *Descrivere la periferia*. Alinea Editrice, Florence.

BACQUÉ M.-H, (2003) : *Les nouvelles figures des quartiers populaires. Politiques et représentations. Une approche comparative France-Etats-Unis*. Habilitation à diriger des recherches

BACQUÉ M.-H, (1994) : *Identités et centralités. Saint-Denis*. Thèse sous la direction de Marcel Roncayolo.

BAGNASCO A., (1977) : *Tre Italie. La problematica territoriale dello sviluppo italiano*, Il Mulino, Bologne.

BAGNASCO A., TRIGILIA C., (1988) : *La construction sociale du marché. Le défi de la troisième Italie*, ENS, Paris

BARDAZZI S., (1986) : *L' area metropolitana Firenze Prato Pistoia*. Dossier, Università di Firenze, Florence

BECCHI A., INDOVINA F., (1999) : *Caratteri delle recenti trasformazioni urbane. Osservatorio città*, FrancoAngeli, Milano.

BORTOLOTTI L., DE LUCA G., (2000) : *Come nasce un'area metropolitana Firenze Prato Pistoia 1848-2000*. Alinea Editrice, Firenze.

CAMPOS VENUTI, G., COSTA, P., PIAZZA, L., REALI, O., (1985) : *Firenze, per una urbanistica della qualità*. Marsilio Editori, Venise.

CAMPOS VENUTI G., OLIVA F., (1993) : *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1945-1992*, Editori Laterza, Roma-Bari.

CARATI F., (1991) : « Città metropolitane e autonomie locali secondo la legge 142/1990 », in *Archivio di studi urbani e regionali*, n.41, p.29-46.

CELANT A., DEMATTEIS G., FUBINI A., SCARAMELLINI G., (1999) : «Caratteri generali e dinamica recente del fenomeno urbano in Italia», in DEMATTEIS G., *Il fenomeno urbano in Italia : interpretazioni, prospettive, politiche*, Franco Angeli, Milan

CERVELLATI P.L., SCANAVINI R., De ANGELIS C., (1981) : *La nouvelle culture urbaine. Bologne face à son patrimoine*. Paris, éd. du Seuil, 187 p. Traduction française d'un ouvrage paru en italien en 1977, *La nuova cultura delle città : la salvaguardia dei centri*

- storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani, e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna.* Milano, Mondadori, 299 p.
- CHARRIER J.B., SERONDE A.M., (1970): « Le réseau urbain », in *Tradition et changement en Toscane*, Cahiers de la fondation nationale des sciences politiques, n.176, Colin, Paris, pp.185-221.
- CHARRIER J.B., (1990): « Caractères originaux de la "Troisième Italie" », *Historiens et géographes*, n° 339, pp. 239-251.
- CNEL, (1996), *La politica abitativa in Italia*, Rome, Documenti CNEL, p.15.
- Comune di Firenze, (2001), *Progettare Firenze. Materiali per il Piano Strategico dell'area metropolitana fiorentina*, Comune Network, Firenze.
- Commune di Firenze (2001), *Le Murate. Progetto di recupero*, Assessorato alla Casa al Patrimonio Edilizia Residenziale e Piani di Recupero, Settembre 2001, Florence.
- COLINI, L., INNOCENTI, R., MANNUCCI, D., MATERAZZI, F. (2002): « Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse a Firenze ». *Seminario Il recupero e la trasformazione delle aree dismesse a Firenze*, Fondazione Giovanni Michelucci, dicembre 2002, Fiesole.
- COSTA M., (1998): « Nuova città e nuova campagna in Toscana: aspetti demografici », in CELANT A., 1998, *Nuova città, nuova campagna*, Pàtron Editore, Bologna.
- CRESME, (1985): *Il mercato degli abitazioni negli anni 80*, Rome, CRESME, Credito Fondiario
- ESPRIT, (2004) Table-ronde « La mixité urbaine est-elle une politique ? » *Esprit*, mars 2004, n°3-4, pp. 121-142
- ERCOLE E., (1995): « Il fenomeno metropolitano in Italia: dinamiche, attori e forme di governo. Alcune riflessioni a partire della vicenda della legge 142/1990 e 436/1993. », in *Sociologia urbana e rurale*, n.47, pp. 45-67
- FRANZ G., (2001): *Trasformazione, innovazione, riqualificazione urbana in Italia*, Milan, Franco Angeli
- GAMBERINI M., (1998): « Area metropolitana Firenze Prato Pistoia », in *Urbanistica informazioni*, n.161, pp.21-23.
- GIOVANNONI G., (1931): *Vecchie città ed edilizia nuova*. Rome UTET Libreria. Traduction partielle pour l'édition française de 1988: Jean-Marc Mandosio, Amélie Petita et Claire Tandille. *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Paris, éd. du Seuil, 349 p. Les citations suivantes sont extraites de cette édition.
- GODIER P., TAPIE G., (2004): *Recomposer la ville: mutations bordelaises*. Paris, éd. L'Harmattan, 236 p.

GRAVARI-BARBAS M., (1991) : *La mer retrouvée. Baltimore et autres reconquêtes des fronts d'eau urbains*. Thèse sous la direction de Jean Bastié, Université Paris I Panthéon-Sorbonne. 3 volumes, 893 p.

GUIGOU B., DAVY C., MANDON O., SAGOT, M., (2005) : *Ségrégations urbaines et politiques publiques : étude comparative*. Synthèse de monographies. Paris, IAURIF, 109 p.

INGALLINA P., (1993) : *Les politiques de réhabilitation et de reconquête des milieux intra-urbains. Le « recupero » en Italie, la réhabilitation en France*. Thèse de doctorat, Paris I. 3 vol. 548 p, 53 p, 36 p.

INGALLINA P., (2001) : *Le projet urbain*. Paris, Presses universitaires de France, QSJ, 127 p.

INNOCENTI, R., (1994) : « Le aree di ristrutturazione urbanistica come alternativa alle nuove espansioni », in CLEMENTE, C., INNOCENTI, R. , *La formazione del nuovo piano di Firenze*, Franco Angeli, Milano, pp.99-107.

LUSSAULT M., (2007) : *L'homme spatial. La construction sociale de l'espace humain*. Paris, éd. du Seuil, 363 p.

MAESTRO R., (1987) : « Area centrale metropolitana. Il progetto e la forma della città reale », in *Edilizia popolare*, n° 196, année XXXIII, pp.8-11.

MAUTONE M., SBORDONE L., (1990) : « Le trasformazioni del sistema urbano italiano », in CONZEN (M.P.), *L'evoluzione dei sistemi urbani nel mondo*, Franco Angeli, Milan.

MELOSI, R. (1997) : « Il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica – I programmi di recupero urbano », in Comune di Firenze, *Ripensare-riqualificare la città esistente*, Atti del convegno, 20 novembre 1997, Palazzo Vecchio, Florence, pp.76-82.

Ministerio dell' economia e delle Finanze, (2008), *Documento di programmazione economico-finanziaria per gli anni 2008-2011*, 154 p plus XVI p d'introduction. La partie six de ce document est consacrée aux *Politiche per l'equità sociale* (pp. 77-88).

MONTEMURRO F., (2006) : *Governare lo sviluppo economico del territorio*, Rimini, Maggioli Editore.

MUSCARÀ C., (1992) : « Dal decentramento urbano alla ripolarizzazione dello spazio geografico italiano », in *Memorie della società geografica italiana*, Volume XLVIII, Roma.

NOVARINA G., PUCCI P., (2005) : « Renouveau en France / Requalification en Italie ». *Les Annales de la recherche urbaine*, n.97, pp.83-91.

OBLET Th., (2008) : *Défendre la ville. La police, l'urbanisme et les habitants*. Paris, PUF coll. « la ville en débat », 122 p.

POLI D., (1999) : *La Piana fiorentina, una biografia territoriale narrata dalle colline di Castello*. Alinea Editrice, Florence

ROSELLI G., (1988) : « Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa », in BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), 1988, *Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa*, SUNIA, Milan, Franco Angeli.

SALVIA F., TERESI F., (1998) : *Diritto urbanistico*. Padoue, Cedam, p.164.

SECCHI B., (1988) : Presentazione. In BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), *Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa*. SUNIA, Milan, Franco Angeli.

SEMBOLONI F., (1986) : « L'area metropolitana in cifre », in BARDAZZI (S.), 1986, *L'area metropolitana Firenze Prato Pistoia : dossier*, Università di Firenze, Florence, pp.19-33.

SFORZI F., (1992) : « L'area metropolitana di Firenze », in COSTA (P.), TONIOLO (M.), 1992, *Città metropolitane e sviluppo regionale*, Franco Angeli, Milano.

SIMON P., KIRZBAUM Th., (2001) : *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*. Paris, Note du groupe d'étude et de lutte contre les discriminations (GELD)

SOZZI S., (1987) : « Problemi della formazione dell'area metropolitana », in *Edilizia popolare*, n° 196, année XXXIII, pp.13-16.

TANTER A., TOUBON J.C., (1999) : « Mixité sociale et politique de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation ». *Sociétés contemporaines*, n° 33-34, pp. 59-86

TERRA D., (1971) : *Firenze '80*, Sansoni, Firenze.

TISSOT S., (2005) : « Une « discrimination informelle » ? Usage du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM. *Actes de la recherche en sciences sociales* n° 159, septembre 2005, pp. 54-69.

TONOLETTI B. : *Italie*. Université de Pavie, Gridauh, 26 p.

VAN DEN BERG L., (1999) : « Politica urbana e orientamento al mercato », in MARTINOTTI G., *La dimensione metropolitana*, Il Mulino, Bologne, pp.119-133.

VARRA L., (2002) : *Relazioni organizzative e rapporti con il territorio nell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia*. Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Pistoia, Pistoia.

VELTZ P., (1997) : « Les villes européennes dans l'économie mondiale », in BAGNASCO (A.), LE GALÈS (P.), *Villes en Europe*, La Découverte, Paris.

### 3<sup>ème</sup> partie :

AHAMADA I., FLACHAIRE E., LUBAT M., (2007) : « Prix des logements et autocorrélation spatiale : une approche semi-paramétrique ». *Économie publique* n°20, pp. 131-145

ARAGAU Cl., (2007) : « Voie express et ségrégation. Les fluctuations du marché foncier et immobilier aux franges ouest de l'Île-de-France ». *Norois* n° 205, pp. 81-94.

BAZIN S., BECKERICH C., DELAPLACE M. et MASSON S., (2006) : « La LGV-Est Européenne en Champagne-Ardenne : quels effets sur la cohésion territoriale champenoise ». *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°2, pp. 307-315.

BEAUVOIS M., (2004) : « La hausse des prix des logements anciens depuis 1998 ». *INSEE Première* n°991, 4 p.

BERGER M., (2004) : *Les périurbains de Paris*. Paris, éd. Du CNRS, 317 p.

BROSSARD T., JOLY D., TOURNEUX F.-P., CAVAILHES J., HILAL M., WAVRESKY P., LE GALLO J., GENIAUX G., NAPOLEONE C., JAYET H., OVTRACHT N. et PEGUY P.-Y., (2007), « La valeur économique des paysages des villes périurbanisées ». *Économie publique* n°20, pp.3-27.

DESPONDS D., (2005) : « Stratégies résidentielles et logiques ségréatives », 760 p., éd. Connaissances et savoirs, Paris.

DESPONDS D., (2006) : « Spécialisations résidentielles : vers des divergences territoriales accrues dans le cadre du Val-d'Oise ? », pp. 172-197, in *Hérodote* n°122 Ghetto américains, banlieues françaises.

CAVAILHES J. et JOLY D., (2006) : *Les paysages périurbains et leur prix*. Besançon, Presses universitaires de Franche-Comté, 201 p.

COURT A., (1939) : « Hedonic Price Indexes with Automotive Examples », *The Dynamics of Automobile Demand*. New-York, General Motors Company, p. 99-117.

DAVID A., DUBUJET F., GOURIEROUX C. et LAFERRERE A., (2002) : « Les indices de prix des logements anciens ». *INSEE Méthodes* n°98, 119 p.

DAVID A., DUBUJET F., GOURIEROUX C. et LAFERRERE A., (2006), « Les indices Notaires INSEE des prix des logements anciens ». *INSEE Méthodes* n° 111, 151 p.

FILIPPI B., FUNES C., NABOS H., TUTIN C. (2007) : « Marché du logement et fractures urbaines en Île-de-France », 240 p. éd. PUCA.

FRIGGIT J., (2003) : « Deux siècles de transactions immobilières ». *Études foncières* n°103.

FRISTCH B., (2007) : « Tramway et prix des logements à Nantes ». *L'espace géographique* n°2, pp. 97-113.

GRAVEL N., MARTINEZ M. et TRANNOY A., (1997) : « L'approche hédonique du marché de l'immobilier », pp. 16-19, *Études foncières* n°74.

GRAVEL N., MARTINEZ M. et TRANNOY A., (1998) : « *Une évaluation marchande de la qualité de vie* », in MATTEÏ M.-F. et PUMAIN D., *Données urbaines*. Paris, éd. Anthropos, Economica, pp. 433-443

GRAVEL N. intitulé « *La méthode hédonique d'évaluation des biens immobiliers. Intérêt et limites pour les parcs HLM* », 18 p. Accessible à l'adresse suivante : <http://www.vcharite.univ-mrs.fr/PP/Gravel/nothlm.pdf>.

GRILICHES Z., (1967) : « *Hedonic Price Indexes Revisited : Some Notes on the State of Art* ». *Proceedings of the Business and Economic Statistics Section*, American Statistical Association. pp. 324-332.

KOSTENBAUER K., (2001) : « *La dépréciation du logement dans l'IPC canadien* ». Statistique Canada – N 62F0014MIB au catalogue, série n°15, 18 p. Ce document est accessible à l'adresse suivante : <http://www.statcan.ca:80/francais/IPS/Data/62F0014MIB.htm>

LETOMBE G., ZUINDEAU B., (2001) : « *L'impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières. Application de la méthode des prix hédoniques à l'arrondissement de Lens (Nord - Pas-de-Calais)* », *Revue d'économie régionale et urbaine* n°4. pp. 605-624.

MALEYRE I., FABUREL G., (2007) : « *Le bruit des avions comme facteur de dépréciations immobilières, de polarisation sociale et d'inégalités environnementales. Le cas d'Orly* ». *Développement durable et territoires*, dossier 9 : inégalités écologiques, inégalités sociales. Revue disponible à l'adresse suivante : <http://developpementdurable.revues.org/sommaire1849.html>.

MASSOT A. (1999) : « *Les ventes de logements d'occasion dans les villes nouvelles d'Île-de-France 1993-1995* », 411 p., Iaurif, Paris.

MALEYRE I., (1997) : « *L'approche hédonique des marchés immobiliers* ». *Etudes foncières* n°76, pp. 22-29.

PEILLON P., (2001) : *Utopie et désordre urbains*. La Tour d'Aigues, éd. de l'Aube, 282 p.

ROSEN S., (1974) : « *Hedonic Prices and Implicit Markets : Product Differentiation in Pure Competition* ». *Journal of Political Economy* n°82, pp. 34-55.

SIMIONI M., (2005) : « *Méthodes semi-paramétriques en économétrie appliquée : une application aux prix hédoniques* », 12 p. Accessible à l'adresse : [http://jms.insee.fr/site/files/documents/2005/353\\_1-JMS2002\\_SESSION6\\_SIMIONI\\_METHODES-SEMPARAMETRIQUE-ECONOMIE-APPLIQUEE\\_ACTES.PDF](http://jms.insee.fr/site/files/documents/2005/353_1-JMS2002_SESSION6_SIMIONI_METHODES-SEMPARAMETRIQUE-ECONOMIE-APPLIQUEE_ACTES.PDF)

TERRA (S.), « *Guide de bonnes pratiques pour la mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques* ». Document de travail, Série Méthode 05-M01, 35 p. Disponible sur le site Internet du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable : <http://www.ecologie.gouv.fr>.

TRANNOY A., BARTHELEMY F., MICHELANGELI A., (2007) : « *La rénovation de la Goutte d'or est-elle un succès ? Un diagnostic à partir des prix immobiliers* », *Économies et prévisions* n°180-18, pp. 107-126.

WAHL D. (Déc. 2005) : « *Sitadel au centre de la statistique de la construction et du logement* », p. 10, Chiffres pour l'Alsace n°30, Insee.

WAUGHT F., (1927) : « *Quality Factors influencing vegetable prices* ». *Journal of Farm Economics* n°10, pp. 185-196.

#### 4<sup>ème</sup> partie :

DAVID A., DUBUJET F., GOURIEROUX C. et LAFERRERE A., (2002) : « *Les indices de prix des logements anciens* ». *INSEE Méthodes* n°98, 119 p.

DAVID A., DUBUJET F., GOURIEROUX C. et LAFERRERE A., (2006) : « *Les indices Notaires INSEE des prix des logements anciens* ». *INSEE Méthodes* n° 111, 151 p.

#### 6<sup>ème</sup> partie :

BOURDIN A. (2008) : « Gentrification : un ‘concept’ à déconstruire », pp. 39-56 in *Espaces et sociétés* n°132-133.

DESPONDS D. (2008) « Contribution des démarches prospectives au renforcement des logiques ségrégatives », pp. 47-66 in (Séchet R., Garat I. et Zeneidi D.), in *Espaces en transaction*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.

DESPONDS D. (2006) : « *Spécialisations résidentielles : vers des divergences territoriales accrues dans le cadre du Val-d’Oise ?* », pp. 172-197, in *Hérodote* n°122 Ghetto américains, banlieues françaises.

MAURIN É., (2004) : *Le ghetto France. Enquête sur le séparatisme social*. Paris, éd. du Seuil, 95 p.

INSEE-IAURIF, (2000) : *Atlas des Franciliens*, Tome 1, Territoire et population, 81 p.

INSEE-IAURIF, (2001) : *Atlas des Franciliens*, Tome 2, Logement, 113 p.

OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES URBAINES SENSIBLES, (fév. 2007) : *Rapport 2006*, 289 p., eds de la DIV.

OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES URBAINES SENSIBLES, (déc. 2005) : *Rapport 2005*, 293 p., eds de la DIV.

VIEILLARD-BARON H., (1996) : *Banlieue, ghetto impossible ?*, eds. de l’Aube, La Tour d’Aigues, coll. « Poche », n°36, 1996.

## TABLES DES CARTES, DES TABLEAUX ET DES GRAPHIQUES

### Table des cartes

- Carte n°2-1 : Evolution démographique dans la région métropolitaine florentine entre 1951 et 1961.....p. 53
- Carte n°2-2 : Evolution démographique dans la région métropolitaine florentine entre 1951 et 2001 par région intercommunales.....p. 54
- Carte n°2-3 : Les communes de plus de 15 000 habitants dans la province de Florence....p. 56
- Carte n°2-4 : La conurbation Florence-Prato-Pistoïa.....p. 57
- Carte n°3-1 : Localisation des appartements acquis de 1996 à 2005 dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons.....p. 81
- Carte n°3-2 : Localisation des CSP des acquéreurs de maisons ou appartements dans la communauté d'agglomération Plaine-Commune, en 2004-2005.....p. 89
- Carte n°3-3 : Communes de provenance des acquéreurs de maison, sur la commune de Sarcelles, entre 1996 et 2005.....p. 98
- Carte n°3-4 : Transactions selon le type, communauté d'agglomération Plaine-Commune, entre 1996 et 2005 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).....p. 115
- Carte n°3-5 : Transactions selon le type, dans les zones ZUS d'Epinau-sur-Seine, entre 1996 et 2005 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).....p. 116
- Carte n°3-6 : Transactions selon le type dans la zone ZUS de Pierrefitte, entre 1996 et 2005 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).....p. 117
- Carte n°3-7 : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Argenteuil-Epinau, entre 1996 et 2005 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).....p. 118
- Carte n°3-8 : Transactions selon le type, dans les zones ZUS d'Aubervilliers, entre 1996 et 2005 (erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots).....p. 119

<u>Carte n°3-9</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Saint-Denis, entre 1996 et 2005 ( <u>erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots</u> ).....	p. 120
<u>Carte n°3-10</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Stains – La Courneuve, entre 1996 et 2005 ( <u>erreur de jointure : cercles devant être liés aux Iris et non aux îlots</u> ).....	p. 121
<u>Carte n° 3-11</u> : Transaction selon le type de bien dans l’aire urbaine caennaise entre 1994 et 2005.....	p. 142
<u>Carte n°4-1</u> : Prix bruts moyens des appartements, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 164
<u>Carte n°4-2</u> : Prix bruts moyens des appartements, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 165
<u>Carte n°4-3</u> : Prix bruts moyens des maisons, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 166
<u>Carte n°4-4</u> : Prix bruts moyens des maisons, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 167
<u>Carte n°4-5</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 170
<u>Carte n°4-6</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 171
<u>Carte n°4-7</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 172
<u>Carte n°4-8</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 173
<u>Carte n°4-9</u> : Prix bruts moyens des appartements, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 174
<u>Carte n°4-10</u> : Prix bruts moyens des appartements, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 175
<u>Carte n°4-11</u> : Prix bruts moyens des maisons, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 175
<u>Carte n°4-12</u> : Prix bruts moyens des maisons, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 176
<u>Carte n°4-13</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 177
<u>Carte n°4-14</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 177
<u>Carte n°4-15</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996 et 1997.....	p. 178

<u>Carte n°4-16</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 2004 et 2005.....	p. 178
<u>Carte n° 4-17</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 1994.....	p. 180
<u>Carte n° 4-18</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 2000.....	p. 180
<u>Carte n° 4-19</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 2005.....	p. 181
<u>Carte n° 4-20</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 1994.....	p. 182
<u>Carte n° 4-21</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 2000.....	p. 183
<u>Carte n° 4-22</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 2005.....	p. 183
<u>Carte n°4-23</u> : Évolution des prix bruts moyens lissés des appartements, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 184
<u>Carte n°4-24</u> : Évolution des prix bruts moyens lissés des maisons, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 185
<u>Carte n°4-25</u> : Évolution des prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 186
<u>Carte n°4-26</u> : Évolution des prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, en euros/m <sup>2</sup> , entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 187
<u>Carte N° 4-27</u> : Évolution des prix bruts moyens lissés des appartements dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 188
<u>Carte n° 4-28</u> : . Évolution des prix bruts moyens lissés des appartements dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 188
<u>Carte n°4-29</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération Val-de-France, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 190
<u>Carte n°4-30</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération Val-de-France, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 191

<u>Carte n°4-31</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 192
<u>Carte n°4-32</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 193
<u>Carte n°4-33</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 195
<u>Carte n°4-34</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 196
<u>Carte n°4-35</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, de la communauté de communes Deux-Rives-de-Seine, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 197
<u>Carte n°4-36</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, de la communauté de communes Deux-Rives-de-Seine, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 198
<u>Carte n°4-37</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 199
<u>Carte n°4-38</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 200
<u>Carte n°4-39</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération Plaine-Commune, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 201
<u>Carte n°4-40</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons, dans les IRIS, de la communauté d'agglomération Plaine-Commune, en euros/m <sup>2</sup> , en 2004-05, et écart à la moyenne des évolutions, entre 1996-1997 et 2004-2005.....	p. 202
<u>Carte n°4-41</u> : Prix bruts moyens lissés des appartements dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 2005 et écart à la moyenne des évolutions entre 1994 et 2005.....	p. 204
<u>Carte n°4-42</u> : Prix bruts moyens lissés des maisons dans les IRIS de l'aire urbaine de Caen en 2005 et écart à la moyenne des évolutions entre 1994 et 2005.....	p. 205
<u>Carte n°5-1</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans la C.A. Plaine-Commune de 1996 à 2005.....	p. 224
<u>Carte n°5-2</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans la C.A. Plaine-Commune de 1996 à 2005.....	p. 225

<u>Carte n°5-3</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans l'unité urbaine de Caen.....	p. 226
<u>Carte n°5-4</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans l'unité urbaine de Caen.....	p. 227
<u>Carte n°5-5</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans la C.A. Mantes-en-Yvelines de 1996 à 2005.....	p. 230
<u>Carte n°5-6</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans la C.A. Mantes-en-Yvelines de 1996 à 2005.....	p. 231
<u>Carte n°5-7</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans la C.C. Deux-Rives-de-Seine de 1996 à 2005.....	p. 233
<u>Carte n°5-8</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans la C.C. Deux-Rives-de-Seine de 1996 à 2005.....	p. 234
<u>Carte n°5-9</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans la C.A. de Val-de-France de 1996 à 2005.....	p. 236
<u>Carte n°5-10</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans la C.A. de Val-de-France de 1996 à 2005.....	p. 237
<u>Carte n°5-11</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans la C.A. de Cergy-Pontoise de 1996 à 2005.....	p. 239
<u>Carte n°5-12</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans la C.A. de Cergy-Pontoise de 1996 à 2005.....	p. 240
<u>Carte n°5-13</u> : Provenance des ménages ayant acquis un appartement dans la C.A. Argenteuil-Bezons de 1996 à 2005.....	p. 241
<u>Carte n°5-14</u> : Provenance des ménages ayant acquis une maison dans la C.A. Argenteuil-Bezons de 1996 à 2005.....	p. 242
<u>Carte n°6-1</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison de 1996 à 2000, étude portant sur les Iris.....	p. 246
<u>Carte n°6-2</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison de 1996 à 2000, étude portant sur les Iris lissés.....	p. 246
<u>Carte n°6-3</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison de 2001 à 2005, étude portant sur les Iris.....	p. 247
<u>Carte n°6-4</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison de 2001 à 2005, étude portant sur les Iris lissés.....	p. 247
<u>Carte n°6-5</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement de 1996 à 2000, étude portant sur les Iris.....	p. 252

<u>Carte n°6-6</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement de 1996 à 2000, étude portant sur les Iris lissés.....	p. 252
<u>Carte n°6-7</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement de 2001 à 2005, étude portant sur les Iris.....	p. 253
<u>Carte n°6-8</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement de 2001 à 2005, étude portant sur les Iris lissés.....	p. 253
<u>Carte n°6-9</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison de 1994 à 2005, étude portant sur les Iris lissés dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 255
<u>Carte n°6-10</u> : Ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison de 1994 à 2005, étude portant sur les Iris lissés (zoom portant sur la communauté d'agglomération de Caen).....	p. 255
<u>Carte n°6-11</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison dans la CA Plaine-Commune, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 257
<u>Carte n°6-12</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement dans la CA Plaine-Commune, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 258
<u>Carte n°6-13</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison dans la CA Val-de-France, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 263
<u>Carte n°6-14</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement dans la CA Val-de-France, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 264
<u>Carte n°6-15</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison dans la CA Argenteuil-Bezons, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 269
<u>Carte n°6-16</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement dans la CA Argenteuil-Bezons, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 270
<u>Carte n°6-17</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison dans la CA de Cergy-Pontoise, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 275
<u>Carte n°6-18</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement dans la CA de Cergy-Pontoise, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 276
<u>Carte n°6-19</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison dans la CC Deux Rives-de-Seine, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 280

<u>Carte n°6-20</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement dans la CC Deux Rives-de-Seine, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 281
<u>Carte n°6-21</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs de maison dans la CAMY, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 285
<u>Carte n°6-22</u> : Comparaison des ratios (CPIS sur employés plus ouvriers), pour les acquéreurs d'appartement dans la CAMY, en 1996-2000, puis 2001-2005. Etude à l'échelle de l'Iris.....	p. 286
<u>Carte n°6-23</u> : Evolution de l'écart au ratio moyen (CPIS sur employés plus ouvriers), entre 1996-2000 et 2001-2005, pour les acquisitions de maisons. Etude portant sur des Iris lissés de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et du Val-d'Oise.....	p. 296
<u>Carte n°6-24</u> : Evolution de l'écart au ratio moyen (CPIS sur employés plus ouvriers), entre 1996-2000 et 2001-2005, pour les acquisitions d'appartements. Etude portant sur des Iris lissés de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et du Val-d'Oise.....	p. 297
<u>Carte : Annexe 1</u> : Transactions selon le type, dans la Communauté d'agglomération Val-de-France, entre 1996 et 2005.....	p. 304
<u>Carte : Annexe 2</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Sarcelles, entre 1996 et 2005.....	p. 305
<u>Carte : Annexe 3</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Villiers-le-Bel, entre 1996 et 2005.....	p. 306
<u>Carte : Annexe 4</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Garges-lès-Gonesse, entre 1996 et 2005.....	p. 307
<u>Carte : Annexe 5</u> : Transactions selon le type, dans la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, entre 1996 et 2005.....	p. 308
<u>Carte : Annexe 6</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Bezons, entre 1996 et 2005.....	p. 309
<u>Carte : Annexe 7</u> : Transactions selon le type, dans les zones ZUS de Argenteuil – Val-d'Argenteuil, entre 1996 et 2005.....	p. 310
<u>Carte : Annexe 8</u> : Transactions selon le type, dans la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, entre 1996 et 2005.....	p. 311
<u>Carte : Annexe 9</u> : Transactions selon le type, dans la zone ZUS de Cergy Axe-majeur, entre 1996 et 2005.....	p. 312
<u>Carte : Annexe 10</u> : Transactions selon le type, dans la zone ZUS de Saint-Ouen-l'Aumône, entre 1996 et 2005.....	p. 313

<u>Carte : Annexe 11</u> : Transactions selon le type, dans la Communauté de communes Deux Rives-de-Seine, entre 1996 et 2005.....	p. 314
<u>Carte : Annexe 12</u> : Transactions selon le type, dans la zone ZUS de Carrières-sous-Poissy, entre 1996 et 2005.....	p. 315
<u>Carte : Annexe 13</u> : Transactions selon le type, dans la zone ZUS de Chanteloup-les-Vignes, entre 1996 et 2005.....	p. 316
<u>Carte : Annexe 14</u> : Transactions selon le type, dans la Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines, entre 1996 et 2005.....	p. 317
<u>Carte : Annexe 15</u> : Transactions selon le type, dans la zone ZUS de Mantes-la-Jolie, entre 1996 et 2005.....	p. 318
<u>Carte : Annexe 16</u> : Transactions selon le type, dans la zone ZUS de Mantes-la-Ville, entre 1996 et 2005.....	p. 319
<u>Carte : Annexe 17</u> : Evolution des prix bruts moyens des appartements, en euros par m <sup>2</sup> , entre 1996-97 et 2004-05.....	p. 320
<u>Carte : Annexe 18</u> : Evolution des prix bruts moyens des maisons, en euros par m <sup>2</sup> , entre 1996-97 et 2004-05.....	p. 321
<u>Carte : Annexe 19</u> : Evolution des prix bruts moyens des appartements, dans les Iris, en euros par m <sup>2</sup> , entre 1996-97 et 2004-05.....	p. 322
<u>Carte : Annexe 20</u> : Evolution des prix bruts moyens des maisons, dans les Iris, en euros par m <sup>2</sup> , entre 1996-97 et 2004-05.....	p. 323

## **Table des tableaux**

<u>Tableau n°2-1</u> : Les instruments des <i>programmi urbani complessi</i> (PUC).....	p. 42
<u>Tableau n°2-2</u> : Exemple de deux <i>contratti di quartiere</i> en Toscane.....	p. 46
<u>Tableau n°2-3</u> : Les catégories socio-professionnelles à l'échelle à l'échelle des sections de recensement entre 1971 et 2001.....	p. 49
<u>Tableau n°2-4</u> : Le poids des périphéries dans les villes italiennes.....	p. 63
<u>Tableau n°2-5</u> : Les logements à Florence par période de construction.....	p. 64
<u>Tableau n°3-1</u> : Prix moyens au m <sup>2</sup> (euros/m pour les appartements et les maisons dans les six territoires franciliens de l'étude.....	p. 80

<u>Tableau n°3-2</u> : Volumes de transactions (appartements et maisons) au cours de la période d'étude.....	p. 104
<u>Tableau n°3-3</u> : Evolution des transactions en ZUS au cours de la période d'étude.....	p. 108
<u>Tableau n°3-4</u> : Evolutions comparées (Plaine-Commune / Seine-Saint-Denis) des transactions effectuées en ZUS au cours de la période d'étude.....	p. 111
<u>Tableau n°3-5</u> : Volume et part des transactions « neuves » dans les ZUS de la communauté d'agglomération de Plaine-Commune.....	p. 114
<u>Tableau n°3-6</u> : Evolutions comparées (Val-de France ; Argenteuil-Bezons ; Cergy-Pontoise ; Val-d'Oise) des transactions en ZUS comparativement au total des transactions départementales au cours de la période d'étude.....	p. 124
<u>Tableau n°3-7</u> : Volume et part des transactions « neuves » dans les ZUS de la communauté d'agglomération Val-de-France.....	p. 125
<u>Tableau n°3-8</u> : Volume et part des transactions « neuves » dans les ZUS de la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons.....	p. 128
<u>Tableau n°3-9</u> : Volume et part des transactions « neuves » dans les ZUS de la communauté d'agglomération Cergy-Pontoise.....	p. 132
<u>Tableau n°3-10</u> : Evolutions comparées (Deux Rives de Seine ; Mantes-en-Yvelines / Yvelines) des transactions en ZUS pendant la période d'étude.....	p. 135
<u>Tableau n°3-11</u> : Volume et part des transactions « neuves » dans les ZUS de la communauté de communes Deux Rives de Seine.....	p. 136
<u>Tableau n°3-12</u> : Volume et part des transactions « neuves » dans les ZUS de la communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines.....	p. 139
<u>Tableau n°3-13</u> : Distribution des biens suivant la distance à la ZUS la plus proche (distance à vol d'oiseau).....	p. 160
<u>Tableau n°3-14</u> : Volumes des transactions retenues par terrains d'étude.....	p. 161
<u>Tableau n° 4-1</u> : Le marché des maisons individuelles dans l'unité urbaine de Caen.....	p. 168
<u>Tableau n° 4-2</u> : Le marché des appartements dans l'unité urbaine de Caen.....	p. 168
<u>Tableau n°4-3</u> : Coefficients de correction des prix selon les caractéristiques des biens. Cas des appartements.....	p. 207
<u>Tableau n°4-4</u> : Prix d'un bien de référence (appartement) selon la variation de ses éléments de confort.....	p. 209
<u>Tableau n°4-5</u> : Coefficients de correction des prix selon les caractéristiques des biens : cas des maisons.....	p. 210

<u>Tableau n°4-6</u> : Prix d'un bien de référence (maison) selon la variation de ses éléments de confort.....	p. 211
<u>Tableau n°4-7</u> : Caractérisation des biens (appartements) ayant fait l'objet de transactions dans les ZUS et à leur proximité (en % par rapport au total).....	p. 212
<u>Tableau n°4-8</u> : Rapport entre les prix bruts des appartements acquis en ZUS et hors ZUS.....	p. 215
<u>Tableau n°4-9</u> : Rapport entre les prix hédoniques des appartements acquis en ZUS et hors ZUS.....	p. 215
<u>Tableau n° 4-10</u> : Coefficients de correction des prix selon les caractéristiques des biens, pour les appartements acquis dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 217
<u>Tableau n°4-11</u> : Coefficients de correction des prix selon les caractéristiques des biens, pour les maisons acquises dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 218
<u>Tableau n° 6-1</u> : Coefficients de corrélation calculés au niveau communal.....	p. 245
<u>Tableau n°6-2</u> : Evolution de la distribution Iris appartenant aux ZUS de la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, en fonction du ratio (CPIS / (ouvriers + empl.).....	p. 261
<u>Tableau n°6-3</u> : Evolution de la distribution Iris appartenant aux ZUS de la Communauté d'agglomération Val-de-France, en fonction du ratio (CPIS / (ouvriers + empl.).....	p. 267
<u>Tableau n°6-4</u> : Evolution de la distribution Iris appartenant aux ZUS de la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, en fonction du ratio (CPIS / (ouvriers + empl.).....	p. 273

## **Table des graphiques**

<u>Graphique n°3-1</u> : Taux de transactions de la base BIEN (base d'informations économiques notariales) informées pour la localisation X et Y des maisons et appartements dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d'Oise (95).....	p. 79
<u>Graphique n°3-2</u> : Taux de transactions de la base PERVAL, informées pour la localisation à la parcelle, dans l'aire urbaine de Caen, pour les appartements, les maisons et la totalité des transactions enregistrées.....	p. 79
<u>Graphique n°3-3</u> : Indications sur les surfaces habitables des maisons et des appartements acquis, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d'Oise (95).....	p. 82
<u>Graphique n°3-4</u> : Indications sur les surfaces habitables des maisons et des appartements acquis, dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 82

<u>Graphique n°3-5</u> : Maisons, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d’Oise (95).....	p. 83
<u>Graphique n°3-6</u> : Informations sur le nombre de pièces du bien immobilier, appartement et maisons, dans l’aire urbaine de Caen.....	p. 83
<u>Graphique n°3-7</u> : Informations sur l’année de construction du bien immobilier, appartement ou maison, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d’Oise (95).....	p. 84
<u>Graphique n°3-8</u> : Informations sur l’année de construction du bien immobilier, appartement ou (et) maisons, dans l’aire urbaine de Caen.....	p. 85
<u>Graphique n°3-9</u> : Informations sur l’année de construction des appartements, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d’Oise (95).....	p. 85
<u>Graphique n°3-10</u> : Informations sur l’année de construction des maisons, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d’Oise (95).....	p. 86
<u>Graphique n°3-11</u> : Taux de transactions de la base BIEN (base d’informations économiques notariales) informées pour l’époque de construction des appartements, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d’Oise (95).....	p. 87
<u>Graphique n°3-12</u> : Taux de transactions de la base BIEN (base d’informations économiques notariales) informées pour l’époque de construction des maisons, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et la Val d’Oise (95).....	p. 87
<u>Graphique n°3-13</u> : Taux de transactions de la base BIEN, informées pour la CSP des acheteurs pour les départements des Yvelines (78), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val d’Oise (95).....	p. 90
<u>Graphique n°3-14</u> : Taux de transactions de la base PERVAL, informées dans l’aire urbaine de Caen, pour la CSP des acheteurs d’appartements, de maisons et pour la totalité des transactions de 1994 à 2005.....	p. 90
<u>Graphique n°3-15</u> : Taux de transactions de la base BIEN, informées pour la CSP des vendeurs pour les départements des Yvelines (78), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val d’Oise (95).....	p. 91
<u>Graphique n°3-16</u> : Taux de transactions de la base PERVAL, informées dans l’aire urbaine de Caen pour la CSP des vendeurs d’appartements, de maisons et pour la totalité des transactions.....	p. 91
<u>Graphique n°3-17</u> : Informations sur l’âge de l’acheteur et du vendeur du bien immobilier, appartement ou maison, en Seine-Saint-Denis (93).....	p. 92
<u>Graphique n°3-18</u> : Informations sur l’âge de l’acheteur et du vendeur du bien immobilier, appartement ou maison, dans les Yvelines (78).....	p. 92
<u>Graphique n°3-19</u> : Informations sur l’âge de l’acheteur et du vendeur du bien immobilier, appartement ou maison, dans le Val-d’Oise (95).....	p. 93

<u>Graphique n°3-20</u> : Informations sur l'âge de l'acheteur et du vendeur du bien immobilier, appartement ou maison, dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 93
<u>Graphique n°3-21</u> : Informations sur la nationalité de l'acheteur et du vendeur d'un bien immobilier, appartement ou maison, en Seine-Saint-Denis (93).....	p. 94
<u>Graphique n°3-22</u> : Informations sur la nationalité de l'acheteur et du vendeur d'un bien immobilier, appartement ou maison, dans les Yvelines (78).....	p. 94
<u>Graphique n°3-23</u> : Informations sur la nationalité de l'acheteur et du vendeur d'un bien immobilier, appartement ou maison, dans le Val-d'Oise.....	p. 95
<u>Graphique n°3-24</u> : Informations sur la nationalité de l'acheteur et du vendeur d'un bien immobilier, appartement ou maison, dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 95
<u>Graphique n°3-25</u> : Indications sur la provenance géographique (code communale INSEE) des acheteurs de maisons et d'appartements, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d'Oise (95).....	p. 97
<u>Graphique n°3-26</u> : Indications sur la provenance géographique (code communale INSEE) des acheteurs de maisons, d'appartements et pour la totalité des transactions, dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 97
<u>Graphique n°3-27</u> : Indications sur la destination géographique (code communale INSEE) des vendeurs de maisons et d'appartements dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d'Oise (95).....	p. 99
<u>Graphique n°3-28</u> : Indications sur la destination géographique (code communale INSEE) des vendeurs de maisons, d'appartements, et pour toutes les transactions dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 99
<u>Graphique n°3-29</u> : Poids des biens « anciens » (ayant déjà fait l'objet d'une mutation), maisons ou appartements, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d'Oise (95).....	p. 101
<u>Graphique n°3-30</u> : Informations sur le prix de la mutation précédente des maisons et appartements « anciens », pour les départements Yvelines (78), Seine-Saint-Denis (93) et Val d'Oise (95).....	p. 101
<u>Graphique n°3-31</u> : Informations sur le prix de la mutation précédente pour les maisons « anciennes », les appartements « anciens », et la totalité des transactions « anciennes », dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 102
<u>Graphique n°3-32</u> : Informations sur la durée de conservation des biens « anciens » (ne faisant pas l'objet d'une première acquisition), appartements ou maisons dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d'Oise (95).....	p. 102
<u>Graphique n°3-33</u> : indications sur la destination du bien (résid.princ., résidid.second., investis., locat.) des maisons et appartements acquis, dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d'Oise (95).....	p. 103

<u>Graphique n°3-34</u> : Appartements acquis dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d’Oise (95), jusqu’en 2005.....	p. 105
<u>Graphique n°3-35</u> : Maisons acquises dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d’Oise (95), jusqu’en 2005.....	p. 105
<u>Graphique n°3-36</u> : Maisons et appartements acquis en Seine-Saint-Denis et part des acquisitions d’appartements.....	p. 106
<u>Graphique n°3-37</u> : Maisons et appartements acquis dans les Yvelines et part des acquisitions d’appartements.....	p. 106
<u>Graphique n°3-38</u> : Maisons et appartements acquis dans le Val-d’Oise et part des acquisitions d’appartements.....	p. 107
<u>Graphique n°3-39</u> : Maisons et appartements acquis dans l’aire urbaine de Caen et part des acquisitions d’appartements.....	p. 107
<u>Graphique n°3-40</u> : Poids des acquisitions d’appartements dans les zones ZUS (délimitation 2007), dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d’Oise (95).....	p. 109
<u>Graphique n°3-41</u> : Poids des acquisitions de maisons dans les zones ZUS (délimitation 2007), dans les Yvelines (78), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val d’Oise (95).....	p. 110
<u>Graphique n°3-42</u> : Poids des acquisitions de maisons et d’appartements dans le territoire de la communauté d’agglomération Plaine-Commune (93).....	p. 112
<u>Graphique n°3-43</u> : Poids des acquisitions de maisons et d’appartements dans les zones ZUS du territoire de la communauté d’agglomération de Plaine-Commune (93).....	p. 113
<u>Graphique n°3-44</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans la communauté d’agglomération Plaine-Commune (93).....	p. 113
<u>Graphique n°3-45</u> : Poids des acquisitions de maisons et d’appartements dans le territoire de la communauté d’agglomération Val-de-France (95).....	p. 122
<u>Graphique n°3-46</u> : Poids des acquisitions de maisons et d’appartements dans les zones ZUS du territoire de la communauté d’agglomération Val-de-France (95).....	p. 123
<u>Graphique n°3-47</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans la communauté d’agglomération de val-de-France (95).....	p. 125
<u>Graphique n°3-48</u> : Poids des acquisitions de maisons et d’appartements dans le territoire de la communauté d’agglomération Argenteuil-Bezons (95).....	p. 126
<u>Graphique n°3-49</u> : Poids des acquisitions de maisons et d’appartements dans les zones ZUS du territoire de la communauté d’agglomération d’Argenteuil-Bezons (95).....	p. 127

<u>Graphique n°3-50</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons (95).....	p. 128
<u>Graphique n°3-51</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans le territoire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (95).....	p. 129
<u>Graphique n°3-52</u> : Part des acquisitions d'appartements dans les six territoires franciliens de l'étude, de 1996 à 2005.....	p. 130
<u>Graphique n°3-53</u> : Part des acquisitions d'appartements au sein des ZUS des six territoires franciliens de l'étude, de 1996 à 2005.....	p. 131
<u>Graphique n°3-54</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans les zones ZUS du territoire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (95).....	p. 131
<u>Graphique n°3-55</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.....	p. 132
<u>Graphique n°3-56</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans le territoire de la communauté de communes Deux Rives de Seine (78).....	p. 134
<u>Graphique n°3-57</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans les zones ZUS du territoire de la communauté de communes Deux Rives de Seine (78).....	p. 135
<u>Graphique n°3-58</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans la communauté de communes Deux Rives de Seine (78).....	p. 136
<u>Graphique n°3-59</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans le territoire de la communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines (78).....	p. 137
<u>Graphique n°3-60</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans les zones ZUS du territoire de la communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines (CAMY) (78).....	p. 138
<u>Graphique n°3-61</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans la communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines (CAMY) (78).....	p. 139
<u>Graphique n°3-62</u> : Maisons et appartements acquis dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 140
<u>Graphique n°3-63</u> : Poids des acquisitions de maisons et d'appartements dans les zones ZUS de l'aire urbaine de Caen.....	p. 142
<u>Graphique n°3-64</u> : Part des transactions effectuées en ZUS, parmi toutes les transactions (maisons et appartements) effectuées dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 143
<u>Graphique n°3-65</u> : Niveau de confort : absence d'un garage pour les appartements acquis entre 1996 et 2005, dans les six territoires franciliens de l'étude.....	p. 153

<u>Graphique n°3-66</u> : Niveau de confort : présence d'un jardin pour les appartements acquis entre 1996 et 2005, dans les six territoires franciliens de l'étude.....	p. 153
<u>Graphique n°3-67</u> : Niveau de confort : nombre de salle de bains pour les appartements acquis entre 1996 et 2005, dans les six territoires franciliens de l'étude.....	p. 154
<u>Graphique n°3-68</u> : Niveau de confort : part des appartements récents (moins de 5 ans) parmi ceux acquis entre 1996 et 2005, dans les six territoires de l'étude.....	p. 154
<u>Graphique n°3-69</u> : Niveau de confort : surface moyenne des appartements et maisons parmi ceux acquis entre 1996 et 2005, dans les six territoires franciliens de l'étude.....	p. 155
<u>Graphique n°3-70</u> : Prix bruts en fonction de la surface des appartements acquis dans les départements des Yvelines (78), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-d'Oise (95), entre 1996 et 2005.....	p. 157
<u>Graphique n°3-71</u> : Prix bruts en fonction de la surface des maisons acquises dans les départements des Yvelines (78), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-d'Oise (95), entre 1996 et 2005.....	p. 157
<u>Graphique n°3-72</u> : Prix au m <sup>2</sup> , en fonction de la surface des appartements dans les départements de Seine-Saint-Denis (93), des Yvelines (78) et du Val-d'Oise (95), entre 1996 et 2005.....	p. 158
<u>Graphique n°3-73</u> : Prix au m <sup>2</sup> , en fonction de la surface des maisons dans les départements de Seine-Saint-Denis (93), des Yvelines (78) et du Val-d'Oise (95), entre 1996 et 2005..	p. 158
<u>Graphique n°3-74</u> : Prix au m <sup>2</sup> , des appartements et des maisons et courbes d'ajustement, dans les six territoires franciliens de l'étude.....	p. 159
<u>Graphique n°4-1</u> : Evolution des prix au m <sup>2</sup> des appartements à l'intérieur et à l'extérieur des ZUS des six territoires franciliens de l'étude (base 100 : prix hors ZUS en 1996) de 1996 à 2005.....	p. 213
<u>Graphique n°4-2</u> : Evolution des prix au m <sup>2</sup> des maisons à l'intérieur et à l'extérieur des ZUS des six territoires franciliens de l'étude (base 100 : prix hors ZUS en 1996) de 1996 à 2005.....	p. 214
<u>Graphique n°4-3</u> : Prix au m <sup>2</sup> des appartements et maisons en fonction de la distance à la ZUS, dans l'aire urbaine de Caen.....	p. 216
<u>Graphique n°6-1</u> : Relation à l'échelle communale, entre les acheteurs CPIS et les acheteurs employés plus ouvriers, dans les départements 78, 93 et 95.....	p. 245
<u>Graphique n°6-2</u> : Evolution de la distribution des Iris par rapport au ratio (CPIS sur ouvriers plus employés), pour les acquisitions de maisons et d'appartements, dans les départements 78, 93 et 95, en 1996-2000 et 2001-2005.....	p. 248
<u>Graphique n°6-3</u> : Solde du nombre d'Iris correspondant aux valeurs du ratio (CPIS sur ouvriers plus employés), dans les départements 78, 93 et 95, en 1996-2000 et 2001-2005.....	p. 250

<u>Graphique n°6-4</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, de 1996 à 2005.....	p. 259
<u>Graphique n°6-5</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, de 1996 à 2005.....	p. 259
<u>Graphique n°6-6</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, de 1996 à 2005.....	p. 260
<u>Graphique n°6-7</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, de 1996 à 2005.....	p. 260
<u>Graphique n°6-8</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Val-de-France, de 1996 à 2005.....	p. 265
<u>Graphique n°6-9</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Val-de-France, de 1996 à 2005.....	p. 265
<u>Graphique n°6-10</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Val-de-France, de 1996 à 2005.....	p. 266
<u>Graphique n°6-11</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Val-de-France, de 1996 à 2005.....	p. 266
<u>Graphique n°6-12</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, de 1996 à 2005.....	p. 271
<u>Graphique n°6-13</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, de 1996 à 2005.....	p. 271
<u>Graphique n°6-14</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, de 1996 à 2005.....	p. 272
<u>Graphique n°6-15</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, de 1996 à 2005.....	p. 272
<u>Graphique n°6-16</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2005.....	p. 277
<u>Graphique n°6-17</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2005.....	p. 277
<u>Graphique n°6-18</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2005.....	p. 278
<u>Graphique n°6-19</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2005.....	p. 278
<u>Graphique n°6-20</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs dans la Communauté de communes Deux Rives-de-Seine de 1996 à 2005.....	p. 282

<u>Graphique n°6-21</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs dans la Communauté de communes Deux Rives-de-Seine, de 1996 à 2005.....	p. 282
<u>Graphique n°6-22</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté de communes Deux Rives-de-Seine, de 1996 à 2005.....	p. 283
<u>Graphique n°6-23</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté de communes Deux Rives-de-Seine, de 1996 à 2005.....	p. 283
<u>Graphique n°6-24</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines de 1996 à 2005.....	p. 287
<u>Graphique n°6-25</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs dans la Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines, de 1996 à 2005.....	p. 287
<u>Graphique n°6-26</u> : Evolution de la structure sociale des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines, de 1996 à 2005.....	p. 288
<u>Graphique n°6-27</u> : Evolution en valeurs relatives des CSP des acquéreurs, dans les ZUS de la Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines, de 1996 à 2005.....	p. 288
<u>Graphique n°6-28</u> : Part des CPIS parmi les acquéreurs de biens immobiliers (maison ou appartement) dans les six territoires franciliens de l'étude, de 1996 à 2005.....	p. 289
<u>Graphique n°6-29</u> : Part des CPIS parmi les acquéreurs de biens immobiliers (maison ou appartement) dans les ZUS des six territoires franciliens de l'étude, de 1996 à 2005.....	p. 290
<u>Graphique n°6-30</u> : Part des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (maison ou appartement) dans les six territoires franciliens de l'étude, de 1996 à 2005.....	p. 290
<u>Graphique n°6-31</u> : Part des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (maison ou appartement) dans les ZUS des six territoires franciliens de l'étude, de 1996 à 2005.....	p. 291
<u>Graphique n°6-32</u> : Poids des CPIS et des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), dans la Communauté d'agglomération Plaine-Commune, de 1996 à 2005.....	p. 292
<u>Graphique n°6-33</u> : Poids des CPIS et des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), dans la Communauté d'agglomération Val-de-France, de 1996 à 2005.....	p. 293
<u>Graphique n°6-34</u> : Poids des CPIS et des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), dans la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, de 1996 à 2005.....	p. 293
<u>Graphique n°6-35</u> : Poids des CPIS et des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), dans la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2005.....	p. 294
<u>Graphique n°6-36</u> : Poids des CPIS et des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), dans la Communauté de communes Deux Rives-de-Seine, de 1996 à 2005.....	p. 294

Graphique n°6-37 : Poids des CPIS et des ouvriers parmi les acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), dans la Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines, de 1996 à 2005.....p. 295

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	p. 2
AVANT-PROPOS.....	p. 3
<b>1<sup>ère</sup> PARTIE : RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITÉ SOCIALE : LES RAISONS D'UN RAPPROCHEMENT.....</b>	<b>p. 4</b>
<b>1.1 Avant le renouvellement urbain : étalement de la ville et ségrégation sociale...p. 5</b>	
<i>Dédensification et zonage.....</i>	<i>p. 5</i>
<i>La ségrégation urbaine : une réalité diverse.....</i>	<i>p. 5</i>
<b>1.2 Renouvellement urbain et mixité sociale. Vers un âge postmoderne de la ville ?...p. 6</b>	
<i>De la ville technique à la ville métisse.....</i>	<i>p. 6</i>
<i>Renouvellement urbain et mixité sociale.....</i>	<i>p. 6</i>
<i>Vers une gestion intégrée de l'objet urbain.....</i>	<i>p. 7</i>
<b>1.3 Le renouvellement urbain : une stratégie socio-spatiale cohérente.....p. 7</b>	
<i>Les ZUP à l'origine de la ségrégation ? .....</i>	<i>p. 7</i>
<i>Les résultats nuancés des politiques correctrices (années 1980 – 1990).....</i>	<i>p. 8</i>
<i>Une définition large du renouvellement urbain.....</i>	<i>p. 9</i>
<i>Le renouvellement urbain : cohérence et pluralité de la notion.....</i>	<i>p. 10</i>
<i>Renouvellement urbain défensif, renouvellement urbain offensif.....</i>	<i>p. 11</i>
<b>1.4 Justice urbaine plus que « mixité sociale : pourquoi le choix d'une telle expression ?.....p. 12</b>	
<i>La mixité sociale : entre polysémie et ambiguïtés.....</i>	<i>p. 12</i>
<i>La question ethnique : un tabou français.....</i>	<i>p. 13</i>
<i>Justice urbaine versus mixité sociale.....</i>	<i>p. 14</i>
<b>1.5 Justification des terrains d'étude.....p. 14</b>	
<i>Une comparaison européenne.....</i>	<i>p. 15</i>
<i>Une comparaison franco-française.....</i>	<i>p. 15</i>
<i>Une intégration des échelles de l'étude.....</i>	<i>p. 16</i>
<b>1.6 Hypothèses.....p. 16</b>	
<i>Hypothèse 1 :.....</i>	<i>p. 16</i>

	<i>Hypothèse 2</i> : .....	p. 18
	<i>Hypothèse 3</i> : .....	p. 20
	<i>Hypothèse 4</i> : .....	p. 21
<b>1.7</b>	<b>Synthèse des questionnements</b> .....	<b>p. 23</b>
	<i>Les politiques de renouvellement urbain : nécessité d'une analyse systémique</i> .....	p. 23
	<i>Les paradoxes de la mixité sociale</i> .....	p. 23
	<i>La ville renouvelée, un modèle élitiste ?</i> .....	p. 23
<b>1.8</b>	<b>« Discours de la méthode » et résultats attendus</b> .....	<b>p. 24</b>
	<i>Le choix d'une approche géographique</i> .....	p. 24
	<i>Vers un atlas des transactions immobilières</i> .....	p. 24
	<i>Les ségrégations urbaines, une question qui demeure ouverte</i> .....	p. 26
<b>2<sup>ème</sup></b>	<b>PARTIE : RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITÉ SOCIALE : UNE COMPARAISON ENTRE LA FRANCE ET L'ITALIE</b> .....	<b>p. 27</b>
<b>2.1.</b>	<b>Renouvellement urbain et mixité sociale : croisements internationaux</b> .....	<b>p. 28</b>
	<i>La mixité sociale : une notion française ?</i> .....	p. 28
	<i>Mixité sociale, mixité ethnique</i> .....	p. 30
	<i>Le renouvellement urbain en Europe</i> .....	p. 30
	<i>Le renouvellement urbain et l'Italie</i> .....	p. 31
	<i>Les rencontres de Gubbio(1969) et le retour de la notion de renouvellement urbain</i> .....	p. 33
	<i>Le recupero italien : l'expérience de Bologne</i> .....	p. 33
	<i>Le renouvellement urbain : vers une comparaison entre la France et l'Italie</i> .....	p. 34
<b>2.2</b>	<b>Le contexte institutionnel et opérationnel italien (années 1970 – 2000)</b> .....	<b>p. 35</b>
	<i>Le contexte des années 1970</i> .....	p. 36
	<i>Les premiers instruments de requalification : la loi L. 457 / 1978</i> .....	p. 37
	<i>Évolution des pratiques et nouveaux blocages (années 1980)</i> .....	p. 38
	<i>De nouveaux développements dans les années 1990</i> .....	p. 39
	<i>L'émergence de la notion de développement équitable</i> .....	p. 40
<b>2.3.</b>	<b>Les outils de la requalification urbaine</b> .....	<b>p. 41</b>
	<i>Les Programmes Urbains Complexes (PUC)</i> .....	p. 41
	<i>Les Programmes de requalification urbaine (PRU)</i> .....	p. 42
	<i>Les Contrats de quartier de première génération</i> .....	p. 44
	<i>Les Contrats de quartier de seconde génération</i> .....	p. 45
	<i>Les Programmes de requalification urbaine et de développement durable du territoire</i> .....	p. 47

<b>2.4</b>	<b>Les données mobilisables, de fortes disparités entre la France et l'Italie.....</b>	<b>p. 47</b>
	<i>Entre la France et l'Italie : des différences doctrinales.....</i>	<i>p. 48</i>
	<i>L'épineuse question des données mobilisables.....</i>	<i>p. 48</i>
	<i>Le recensement de 2001.....</i>	<i>p. 48</i>
	<i>Les données concernant les marchés fonciers et immobiliers.....</i>	<i>p. 50</i>
<b>2.5</b>	<b>Florence : institutions locales et aménagement de l'espace.....</b>	<b>p. 50</b>
	<i>Transformations sociales et urbaines dans l'Italie de l'après seconde guerre mondiale.....</i>	<i>p. 50</i>
	<i>L'émergence de Florence comme pôle métropolitain.....</i>	<i>p. 51</i>
	<i>Florence : une métropole économique ?.....</i>	<i>p. 54</i>
	<i>Un processus laborieux de formation de la métropole politique.....</i>	<i>p. 57</i>
	<i>La définition d'une stratégie métropolitaine.....</i>	<i>p. 59</i>
<b>2.6</b>	<b>Les opérations de renouvellement urbain à Florence.....</b>	<b>p. 61</b>
	<i>Que faire des périphéries ? Désindustrialisation et évolutions de la réflexion urbanistique.....</i>	<i>p. 61</i>
	<i>Le poids du logement social dans les périphéries.....</i>	<i>p. 63</i>
	<i>Un objectif de redynamisation globale.....</i>	<i>p. 64</i>
	<i>Les propositions privées pour l'aménagement de l'espace urbain.....</i>	<i>p. 65</i>
	<i>Les retards liés à l'inertie politique et à la question des financements.....</i>	<i>p. 66</i>
	<i>Un tournant dans la législation qui permet la relance du recupero urbano.....</i>	<i>p. 67</i>
	<i>Des stratégies de réorganisation intra-urbaine.....</i>	<i>p. 67</i>
	<i>Exemples de projets de requalification.....</i>	<i>p. 68</i>
	<i>Novoli. Une friche industrielle en reconversion.....</i>	<i>p. 69</i>
	<i>Le Piagge : un quartier d'habitat social en périphérie de la ville.....</i>	<i>p. 71</i>
	<i>Le Murate : un bâtiment historique occupé par du locatif social.....</i>	<i>p. 72</i>
	<b>Conclusion sur l'expérience florentine : renouveler la ville pour augmenter l'offre locative.....</b>	<b>p. 74</b>
<b>3<sup>ème</sup></b>	<b>PARTIE : PRÉSENTATION DES SOURCES ET MÉTHODOLOGIE.....</b>	<b>p. 76</b>
<b>3.1</b>	<b>Les spécificités des sources utilisées.....</b>	<b>p. 77</b>
	<i>FILOCOM, PERVAL, BIEN.....</i>	<i>p. 77</i>
	<i>Avant d'exploiter les bases, faire le point sur la qualité de l'information.....</i>	<i>p. 78</i>
<b>3.2</b>	<b>Variables concernant la nature des biens.....</b>	<b>p. 78</b>
	<i>Préalables.....</i>	<i>p. 78</i>
	<i>Surfaces habitables et nombre de pièces des logements.....</i>	<i>p. 80</i>
	<i>Périodes et années de construction des logements.....</i>	<i>p. 84</i>

<b>3.3</b>	<b>Variables de description des acquéreurs et vendeurs de biens immobiliers.....</b>	<b>p. 88</b>
	<i>Profils sociaux des acquéreurs et des vendeurs.....</i>	<i>p. 88</i>
	<i>L'âge des acquéreurs et des vendeurs.....</i>	<i>p. 92</i>
	<i>La nationalité des vendeurs et des acquéreurs.....</i>	<i>p. 94</i>
	<i>Commune d'origine des acquéreurs.....</i>	<i>p. 96</i>
	<i>Commune de destination des vendeurs.....</i>	<i>p. 96</i>
<b>3.4</b>	<b>Variables économiques.....</b>	<b>p. 100</b>
	<i>Les bases BIEN et PERVAL : une vocation économique.....</i>	<i>p. 100</i>
	<i>Montant de la mutation précédente.....</i>	<i>p. 100</i>
	<i>Usage du bien acquis.....</i>	<i>p. 103</i>
<b>3.5</b>	<b>Dynamiques en cours sur les territoires étudiés. Approche générale.....</b>	<b>p. 104</b>
	<i>Volume des transactions.....</i>	<i>p. 104</i>
	<i>Acquisitions de maisons, acquisitions d'appartements.....</i>	<i>p. 108</i>
<b>3.6</b>	<b>Les dynamiques en cours sur les territoires étudiés. Approche locale.....</b>	<b>p. 111</b>
	<i>La communauté d'agglomération de Plaine-Commune.....</i>	<i>p. 111</i>
	<i>La communauté d'agglomération Val-de-France.....</i>	<i>p. 122</i>
	<i>La communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons.....</i>	<i>p. 126</i>
	<i>La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.....</i>	<i>p. 129</i>
	<i>La Communauté de communes Deux-Rives-de-Seine.....</i>	<i>p. 133</i>
	<i>La Communauté d'agglomération Mantes-en-Yvelines.....</i>	<i>p. 137</i>
	<i>L'aire urbaine de Caen.....</i>	<i>p. 140</i>
<b>3.7</b>	<b>Intérêt du recours aux sources notariales dans le cadre d'une étude en géographie urbaine.....</b>	<b>p. 144</b>
<b>3.8</b>	<b>Intérêt du recours aux sources notariales dans le cadre d'une étude en géographie sociale.....</b>	<b>p. 145</b>
<b>3.9</b>	<b>La difficile question de la mesure des prix de l'immobilier et le recours aux prix hédoniques.....</b>	<b>p. 146</b>
	<i>Quels marchés immobiliers ?.....</i>	<i>p. 146</i>
	<i>Prix bruts et prix lissés.....</i>	<i>p. 147</i>
	<i>Prix hédoniques : historique et état de la bibliographie.....</i>	<i>p. 148</i>
	<i>Prix hédoniques : éléments de méthode.....</i>	<i>p. 150</i>
	<i>Application de la méthode hédonique aux terrains de l'étude.....</i>	<i>p. 152</i>
	<i>Mise en application du modèle hédonique.....</i>	<i>p. 156</i>

<b>4<sup>ème</sup></b>	<b>PARTIE : LES PRIX DES BIENS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE ET DANS L'AIRE URBAINE CAENNAISE.....</b>	<b>p. 162</b>
<b>4.1</b>	<b>Les prix entre 1996 – 1997 et 2004 – 2005. Échelle communale.....</b>	<b>p. 163</b>
	<i>Les prix bruts moyens.....</i>	<i>p. 163</i>
	<i>Les prix : de fortes disparités géographiques à l'échelle communale.....</i>	<i>p. 169</i>
	<i>Les prix lissés.....</i>	<i>p. 170</i>
<b>4.2</b>	<b>Les prix entre 1996 - 1997 et 2004 - 2005. Échelle des IRIS 2000.....</b>	<b>p. 173</b>
	<i>Premières constatations : les prix bruts moyens par IRIS.....</i>	<i>p. 173</i>
	<i>Les prix à l'échelle des IRIS : une géographie lacunaire, l'intérêt du lissage.....</i>	<i>p. 176</i>
<b>4.3</b>	<b>Les évolutions des prix entre 1996 – 1997 et 2004 – 2005.....</b>	<b>p. 184</b>
	<i>Les évolutions des prix par communes.....</i>	<i>p. 184</i>
	<i>Les évolutions de prix par IRIS.....</i>	<i>p. 186</i>
<b>4.4</b>	<b>Les prix des transactions à une échelle plus fine : dans et autour des ZUS.....</b>	<b>p. 189</b>
	<i>Deux Communautés d'Agglomération où les prix sont bas : Val-de-France et Mantes-en-Yvelines.....</i>	<i>p. 189</i>
	<i>Les autres communautés d'agglomération franciliennes : des prix élevés, voire très élevés.....</i>	<i>p. 194</i>
	<i>La communauté d'agglomération Caen-La-Mer : un marché marqué par la périurbanisation.....</i>	<i>p. 204</i>
<b>4.5</b>	<b>Application de la méthode des prix hédoniques aux terrains franciliens et caennais.....</b>	<b>p. 206</b>
	<i>Application d'un modèle global.....</i>	<i>p. 206</i>
	<i>Comparaison à partir d'un bien de référence.....</i>	<i>p. 206</i>
	<i>Comparaison hédonique entre les six terrains franciliens.....</i>	<i>p. 212</i>
	<i>Base notariale PERVAL pour l'aire urbaine de Caen.....</i>	<i>p. 216</i>
<b>5<sup>ème</sup></b>	<b>PARTIE : LES ORIGINES GÉOGRAPHIQUES DES ACQUÉREURS DE BIENS.....</b>	<b>p. 221</b>
<b>5.1</b>	<b>Les communautés d'agglomération très attractives.....</b>	<b>p. 222</b>
	<i>Plaine- Commune, un marché parisien pour les appartements.....</i>	<i>p. 222</i>
	<i>L'unité urbaine de Caen : un marché régional pour les appartements.....</i>	<i>p. 226</i>

<b>5.2</b>	<b>Les communautés d'agglomération peu attractives.....</b>	<b>p. 228</b>
	<i>La CAMY : un marché immobilier peu actif.....</i>	<i>p. 228</i>
	<i>L'avenir des « quartiers » est en dehors des quartiers !.....</i>	<i>p. 228</i>
	<i>Deux-Rives-de-Seine : une communauté d'agglomération moins répulsive ?.....</i>	<i>p. 232</i>
<b>5.3</b>	<b>Val de France : une situation spécifique.....</b>	<b>p. 235</b>
<b>5.4</b>	<b>Deux pôles résidentiels affirmés : les communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et d'Argenteuil-Bezons.....</b>	<b>p. 238</b>
	<i>Une destination résidentielle pour Parisiens et proches banlieusards.....</i>	<i>p. 238</i>
	<i>De fortes mobilités résidentielles internes.....</i>	<i>p. 238</i>
	<i>Une part non négligeable d'acquisitions en ZUS.....</i>	<i>p. 238</i>
<b>6<sup>ème</sup></b>	<b>PARTIE : EVOLUTION DES PROFILS SOCIAUX DES MENAGES ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS.....</b>	<b>p. 243</b>
<b>6.1</b>	<b>Les tendances lourdes à l'échelle des trois départements franciliens.....</b>	<b>p. 244</b>
	<i>Disparités concernant les acquéreurs de maisons.....</i>	<i>p. 246</i>
	<i>Disparités concernant les acquéreurs d'appartements.....</i>	<i>p. 250</i>
	<i>Acquisitions de maisons dans l'aire urbaine de Caen.....</i>	<i>p. 254</i>
<b>6.2</b>	<b>Les évolutions sociales dans et autour des ZUS dans les territoires de l'étude approfondie.....</b>	<b>p. 256</b>
	<i>Evolutions sociales à Plaine-Commune.....</i>	<i>p. 256</i>
	<i>Evolutions sociales à Val-de-France.....</i>	<i>p. 262</i>
	<i>Evolutions sociales à Argenteuil-Bezons.....</i>	<i>p. 268</i>
	<i>Evolutions sociales à Cergy-Pontoise.....</i>	<i>p. 274</i>
	<i>Evolutions sociales à Deux Rives-de-Seine.....</i>	<i>p. 279</i>
	<i>Evolutions sociales dans la CAMY.....</i>	<i>p. 284</i>
	<i>Evolutions sociales dans l'aire urbaine de Caen.....</i>	<i>p. 289</i>
<b>6.3</b>	<b>Vers une approche synthétique de la question sociale.....</b>	<b>p. 289</b>
	<i>Montée en puissance des CPIS et baisse tendancielle des ouvriers.....</i>	<i>p. 291</i>
	<i>Evolutions parallèles des ZUS et des EPCI.....</i>	<i>p. 292</i>
	<i>Inertie ou inflexion des profils sociaux des acquéreurs ?.....</i>	<i>p. 296</i>
<b>6.4</b>	<b>Pistes complémentaires devant être poursuivies : approche par les nationalités, approche par les catégories d'âge, prise en compte des vendeurs.....</b>	<b>p. 298</b>

<b>6.5</b>	<b>Les bases BIEN et PERVAL et la cinétique des territoires : vers une approche géographique par le mouvement.....</b>	<b>p. 299</b>
	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>p. 300</b>
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>p. 303</b>
	<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>p. 324</b>
	<b>TABLES DES CARTES, DES TABLEAUX ET DES GRAPHIQUES.....</b>	<b>p. 334</b>
	<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>p. 352</b>