



HAL
open science

Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale.

Dominique Badariotti

► **To cite this version:**

Dominique Badariotti. Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale.. 2006. halshs-00121821

HAL Id: halshs-00121821

<https://shs.hal.science/halshs-00121821>

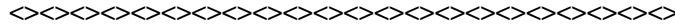
Preprint submitted on 22 Dec 2006

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.

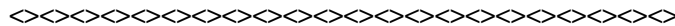
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Le renouvellement urbain en France :

du traitement morphologique à l'intervention sociale.



Dominique Badariotti Professeur
Université de Pau et des Pays de l'Adour– Laboratoire SET
IRSAM - Domaine universitaire
F-64000 Pau
Tel : 33 05 59 40 72 74
dominique.badariotti@univ-pau.fr



Résumé :

Le renouvellement urbain, médiatisé par les débats actuels sur la ville, est un mode de transformation urbain très ancien. Si le renouvellement diffus des différentes cellules bâties qui composent nos agglomérations se pratique depuis l'origine de la ville, ce n'est qu'à partir du XIX^{ème} siècle que se sont développées les premières procédures efficaces permettant un renouvellement groupé du tissu urbain. Aujourd'hui la conception du renouvellement urbain s'est diversifiée, dépassant la prise en compte des seuls problèmes morphologiques de la ville occidentale contemporaine. Cette diversification s'explique par la nécessité de répondre aussi aux problèmes sociaux des villes françaises ; elle se concrétise par une prise en compte croissante des intérêts de la population résidante dans les procédures de renouvellement urbain.

Mots clefs :

Changement urbain, politique de la ville, reconstruction, réhabilitation, renouvellement urbain, rénovation, planification urbaine, urbanisme

Title :

Urban renewal in France. A polysemic and transhistoric concept that leads from morphologic operations to social action

Abstract :

Urban renewal, an idea recently very popularized by the debates around town policy, is in fact a very old way of changing the cities. A scattered urban renewal has been practiced since the origins of the cities, rebuilding cell by cell its different elements. Much closer to us, a more efficient proceeding of concentrated urban morphologic renewal has been experimented and defined in the 19th century. However, actually, the idea of urban renewal is still evolving and diversifying : much more than before it integrates a social approach, taking into account the interests of the inhabitants as a response to the social problems of french cities.

Key words :

Urban change, town policy, reconstruction, urban renewal, regeneration, rehabilitation, town planning, urbanism

Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale.

Dominique Badariotti - Laboratoire SET

Aujourd'hui en France, le terme de « renouvellement urbain » renvoie encore aux notions très médiatisées de mixité et de politique de la ville, malgré les effets de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 qui lui a substitué dans le jargon administratif le terme confus de « rénovation urbaine ». Il signifie toujours avant tout intervention sociale, et reste particulièrement d'actualité dans le contexte politique présent, après l'adoption du Plan de cohésion sociale de Jean-Louis Borloo en 2004 et surtout après les émeutes des banlieues de novembre 2005.

Pourtant, la conception du renouvellement urbain peut être radicalement différente dans d'autres pays¹, comme elle l'a d'ailleurs implicitement été en France par le passé. La loi récente sur le renouvellement urbain² n'est pas étrangère à ce glissement sémantique : elle est même pour une grande part responsable de cet état. En effet, la loi SRU revisite les réglementations fondamentales mises en place, il y a plus de 30 ans, par la célèbre LOF³ pour y intégrer de façon significative les notions de « renouvellement urbain » et de « mixité de l'habitat ». Ces notions n'étaient certes pas neuves dans les réflexions urbaines françaises, mais c'était la première fois qu'une loi s'en emparait et les inscrivait dans le Code de l'urbanisme, revenant ainsi sur des appréciations fondamentales du droit d'utilisation du sol.

Cependant, on peut constater que la signification donnée par la loi SRU au « renouvellement urbain » ne correspond pas totalement au sens initial de ce mot. Étymologiquement, le *renouvellement urbain*, à l'instar de *la rénovation urbaine* ou de *la reconstruction urbaine*, induit un simple remplacement d'éléments urbains par d'autres semblables. Ce processus connu est désigné par des termes assez divers : ravaudage, recyclage, régénération, remodelage, changement, restructuration, « la ville sur la ville » ... Chaline (1999, 3) parle même d'un « urbanisme de la transformation » qui s'opposerait à un « urbanisme de création et d'extensions périphériques ».

¹ Dans le monde anglo-saxon par exemple, le terme « urban renewal » désigne un programme de construction qui remplace ou restaure des bâtiments se trouvant en zone urbaine et qui sont en dessous des normes standard (dictionnaire Merriam-Webster).

² Loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Le terme « ville renouvelée » (qui est à l'origine du titre SRU) a été choisi par analogie avec le terme « ville nouvelle » au début des années 1990 dans le schéma directeur de Lille. A l'origine, il exprime la volonté de la métropole lilloise d'organiser son développement futur dans une perspective solidaire, en apportant des réponses concrètes à la dégradation économique, sociale et urbaine de ses quartiers.

³ Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. La loi SRU revient notamment sur les Plans d'occupation du sol (POS), qui avaient été mis en place par la LOF en 1967 et qui deviennent des Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Or, cette dynamique de modification est, chacun le sait, très ancienne dans nos villes, organismes complexes en permanente évolution. Elle a longtemps concerné le remplacement d'une partie physique de la ville par quelque chose de similaire, réalisant ainsi un processus de renouvellement morphologique avant d'être un processus de renouvellement social. Le décalage que nous observons entre la signification légale actuelle du renouvellement urbain, de la rénovation urbaine ou de la reconstruction urbaine, et son sens opérationnel plus ancien pose problème. Comment et pourquoi est-on passé d'une notion à l'autre ? Quels sont, à un moment particulier de l'histoire de l'urbanisme, les tenants et les aboutissants de ce basculement d'une conception essentiellement morphologique du renouvellement urbain à une conception plus sociale de ce processus ?

Pour répondre à ces questions, nous proposons d'évoquer les faits du renouvellement urbain, considérés dans leur réalité chronologique, en cherchant à interpréter ce glissement sémantique dans une perspective historiciste et à la lumière des modifications de l'action publique dans le domaine des politiques urbaines.

1. Cent siècles de renouvellement morphologique !

Il est incontestable que le renouvellement urbain morphologique a toujours existé. Tout comme nos organismes renouvellent régulièrement leurs cellules pour continuer à vivre, les villes ont aussi renouvelé leur contenu depuis leur création, pour se succéder à elles-mêmes tout en modifiant leur aspect général et leurs extensions. Toute ville est ainsi touchée par le phénomène du renouvellement urbain, même si ce processus a connu des intensités variables dans le temps et selon les contextes locaux ou contemporains qui l'ont favorisé ou au contraire réfréné.

Le grand âge joue en faveur d'un important renouvellement : des villes antiques comme Bagdad ou Athènes ont considérablement renouvelé, au cours de leurs millénaires d'existence, leur tissu urbain. Plus les villes sont anciennes plus cette activité aura été importante. L'importance des réaménagements d'une cité est à l'aune de son histoire, de la diversité des strates différentes de peuplement qu'elle a connu, chaque groupe ayant des économies et des organisations sociales différentes : on songe aux nombreuses murailles de Troie qui témoignent du renouvellement intense de la cité achéenne avant même sa légendaire destruction définitive, aux murs de Jéricho, aux enceintes de Rome, ... Ceci reste vrai quel que soit le processus de succession d'une société à une autre ! Que cette succession se fasse au cours du temps, au sein d'une même société qui évolue et se transforme petit à petit (par exemple dans la longue durée qui voit passer sur un même lieu une même civilisation dans des phases différentes, du haut Moyen-âge à l'époque contemporaine), ou qu'elle se fasse par l'invasion et la succession d'une société par une autre, qui va modifier et bouleverser l'espace. Dans ce dernier cas, le fait que la nouvelle société dominante soit d'une aire culturelle proche et connue⁴, ce qui est le cas le plus fréquent, ou d'une

⁴ Le cas de Palerme, ville phénicienne à l'origine, placée tour à tour sous domination romaine, arabe et normande, avant d'être une capitale sicilienne et un chef-lieu italien est ici emblématique.

aire culturelle différente, lointaine et inconnue⁵ ne change rien à l'affaire : l'espace est réorganisé selon les critères des nouveaux maîtres des lieux.

La géographie particulière des villes est aussi un facteur de transformation. La forme des villes peut favoriser le renouvellement urbain : « quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place. Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques » (Beaujeu-Garnier, 1995, 71). Les villes fermées, entourées d'une lourde ceinture de murs et de fossé, emprisonnées dans leur corset d'acier et de pierre, n'ont pour seul espace d'extension à faible coût que leur propre tissu ; elles se sont donc plus intensément renouvelées que les villes ouvertes⁶.

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en oeuvre au cours du temps. À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui : le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié. Ces deux formules de renouvellement, outre leur commodité pour analyser les modifications de l'action publique, correspondent aussi à deux conceptions morphogéniques de la ville. La première, d'inspiration systémiste, met l'accent sur l'aspect auto-organisé du système urbain : la ville serait un organisme complexe émergent de l'action individuelle des agents de la société. La seconde, cartésienne, pense la création et l'évolution de la ville comme une construction raisonnée, où l'organisation spatiale des villes est réglementée de façon plus ou moins contraignante par une société laissant peu de marge à l'individu. Les formes spatiales résultant de l'un ou l'autre processus sont en principe différentes, d'où leur distinction.

11. Le renouvellement spontané.

... ou renouvellement diffus car son action n'est pas concentrée, ou encore d'initiative privée car ce ne sont pas les pouvoirs publics qui en sont à l'origine.

Ce premier type de renouvellement existe de tous temps. Il est bien connu que les parties les plus anciennes des villes européennes, où l'on continue à circuler dans des rues tracées par les Romains ou les Grecs, n'ont plus aucun bâtiment de cette époque, car le renouvellement spontané les a démolis et reconstruits sous une autre forme. Ce genre de renouvellement, bien que diffus, a pu avoir une action assez rapide sur des secteurs entiers. À cet égard, on peut évoquer l'exemple des anciennes villes coloniales américaines, comme New York ou Chicago : à un moment de leur histoire, à partir de 1860-1880 (Sabbah, 1996 et Flamand, 1996), ces métropoles se sont en effet reconstruites sur elles-mêmes, substituant à des demeures basses et espacées des gratte-ciels

⁵ Les exemples sont ici plus rares : on peut néanmoins évoquer le destin de Tenochtitlàn, capitale de l'empire Aztèque qui, conquise par Cortés en 1521 et complètement transformée par les Espagnols, deviendra l'actuelle Mexico.

⁶ L'histoire particulière de chaque ville vient parfois perturber le déterminisme morphologique du renouvellement urbain : ainsi les villes détruites totalement ou partiellement, car exposées aux conflits (villes frontalières et capitales) ou tout simplement victimes d'aléas (tremblements de terre - Lisbonne, Bâle (1356) -, éruptions, raz de marée, ...) ont été souvent encore plus fondamentalement renouvelées.

géants qui occupent désormais des îlots entiers, créant ainsi les paysages si particuliers (et aujourd'hui si durement atteints) de Manhattan ou du *Central Business District* de Chicago.

Le renouvellement spontané continue à se manifester aujourd'hui de toutes parts. Il est très dynamique dans les villes des pays en développement, notamment dans les villes asiatiques. Les récentes transformations de Djakarta, les modifications actuelles de Shanghai ou de Pékin⁷ n'ont effectivement rien à envier, en ampleur ou en rapidité, aux changements des villes américaines de la fin du XIX^{ème} siècle. Mais il ne faut pas perdre de vue que ce type de renouvellement transforme aussi, quoique plus lentement et plus sournoisement, les différents quartiers des villes des pays développés. Dans nos agglomérations, nombreux sont en effet les îlots où l'on détruit des immeubles de petite taille, devenus plus ou moins obsolètes, pour en construire d'autres à la place, plus grands avec plus d'appartements et correspondant aux normes modernes de confort. Ce dernier processus, extrêmement diffus au niveau de la décision, finit par faire apparaître une autre ville au bout de quelques décennies de laisser faire. Bien qu'agissant à une toute autre échelle, ces modifications diffuses qui touchent nos villes européennes, restent ainsi comparables aux processus qui ont dégagé Manhattan de l'ancienne Nouvelle-Amsterdam, soumise à la pression de la centralité et du capitalisme, ou à ceux qui transforment Séoul ou Bangkok. Dans les deux cas, il s'agit d'un processus d'émergence d'une nouvelle ville, fort différente, à partir de l'ancienne ville et ceci sous l'impulsion de décisions diffuses et non concertées. Ces évolutions abusent régulièrement les pouvoirs publics, qui pensent pouvoir réguler tout changement par le biais des autorisations de construire ou de démolir : là où ils croient autoriser la modification de quelques immeubles, ils signent en réalité la transformation à terme de quartiers complets, voire de la ville toute entière.

Il s'agit donc d'une forme de renouvellement implicite au cours des siècles, qui se manifeste spontanément comme une conséquence du mécanisme de l'offre et de la demande, et qui correspond finalement à un processus de transformation de la ville en devenir. Dans ce cadre, le renouvellement urbain est lié à une intervention spontanée du « privé », du propriétaire foncier, qui rebâtit sa propre parcelle : cette opération ponctuelle et diffuse, multipliée à travers le temps, peut complètement transformer l'architecture et l'organisation d'une ville.

En termes de politiques publiques, on se trouve pratiquement au point zéro de l'action publique. Les pouvoirs politiques ne maîtrisent pas grand-chose dans cette approche du renouvellement urbain, la décision revenant au propriétaire du terrain et au financeur de l'opération (souvent les mêmes) qui choisissent seuls de reconstruire ou de transformer un immeuble. Tout au plus les pouvoirs publics ont-ils parfois le loisir d'infléchir ou d'influencer les décisions, par le cadrage normatif qu'elle sont parfois exercé ou par des incitations financières. Ce type de renouvellement apparaît donc comme une forme de régulation en grande partie autonome, c'est à dire émergent de la base même de la société.

⁷ En 2000, selon le *China daily*, 32% de la vieille ville de Pékin, soit 13,6 millions de m², avaient déjà été rénovés, et 90 % des *hutongs*, les quartiers anciens, étaient destinés à être rasés et reconstruits.

12. Le renouvellement planifié

... ou renouvellement groupé car son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement.

On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. En effet, les procédures groupées de renouvellement n'existaient pas à l'époque romaine, ce qui obligea Néron à incendier Rome en 64 après JC pour pouvoir la reconstruire telle qu'il la souhaitait ! De même, au Moyen-âge, l'essentiel de l'effort public s'est porté sur l'agrandissement des villes et donc sur le développement de nouveaux ensembles de fortifications, laissant de l'espace au développement urbain supputé au sein des nouveaux murs.

En France, le renouvellement groupé trouve ses racines les plus profondes dans le fameux édit de 1607⁸, plus précisément dans son article 5 instituant les plans d'alignement. L'article 5 de l'édit de Sully donnait à l'administration le pouvoir théorique de contraindre les particuliers à respecter des plans d'alignement, empêchant les saillies et autres empiétements sur la voie publique de façon à faciliter la circulation. De fait, ces plans d'alignement ne seront pas ou que très peu appliqués et respectés, les autorités ayant beaucoup de peine à imposer leurs vues sur la chose et à trouver les financiers de ces opérations. C'est finalement le Préfet Haussmann qui a mis au point la formule du renouvellement groupé la plus efficace, en le concevant comme une opération d'urbanisme complète⁹, associant un véritable remembrement urbain à une opération de démolition et de reconstruction : la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble. D'autres opérations urbanistiques ont par la suite perpétué ces premières expériences de renouvellement urbain planifié, notamment à l'occasion d'opérations de percées qui se sont réalisées dans des villes de province, comme à Rouen¹⁰ par exemple sous Napoléon III encore, ou à Strasbourg au tout début du XX^{ème} siècle¹¹ ou dans d'autres villes du monde (Bruxelles, Mexico, Barcelone, ...). Mais toutes ces opérations ne correspondent qu'à des répliques : dans l'ensemble, elles se contentent de suivre l'exemple parisien et la méthode des percées de Haussmann.

Par la suite, les grands conflits du XX^{ème} siècle ont apporté des modifications, complétant et étendant les procédures de renouvellement planifié. L'innovation a surtout été introduite à l'issue de la guerre de 1939-1945, qui a dévasté l'Europe et a nécessité la mise au point de procédures permettant d'appréhender les chantiers d'ampleur que représentaient toutes ces cités détruites. La reconstruction de la seconde guerre mondiale s'est inspirée des théories de la Charte d'Athènes : elle prend le contre-pied en France de ce qui avait été réalisé lors des reconstructions des cités du

⁸ Edit dit de Sully, signé par Henri IV.

⁹ Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

¹⁰ A Rouen, dans le cadre d'une opération de percée ; on éventre 500 maisons, on rase deux églises et on crée deux nouvelles rues, larges et rectilignes : la rue de l'Impératrice et la rue Impériale (aujourd'hui rues Jeanne d'Arc et Thiers).

¹¹ Il s'agit de l'opération dite de « la grande percée », qui relie la Gare à la place Kléber. Cette opération réalisée par le maire Schwander de 1910 à 1914, nécessita la démolition de plus d'une centaine d'immeubles, et le relogement de 455 familles, dans des logements sociaux construits à cet effet (les premiers logements tiroirs en quelque sorte).

Nord et de l'Est ruinées par la guerre de 1914-1918. Au lieu d'essayer de reconstruire à l'identique, on décide de reconstruire en rupture avec le passé, profitant ainsi de l'opportunité présente de « changer la ville » en changeant son plan (Vayssière, 1988). La reconstruction de la seconde guerre mondiale, et donc le « renouvellement » des cités détruites, porte ainsi le signe d'un double changement : on change d'échelle dans les opérations tout en changeant de référentiel.

Les opérations postérieures dites de « rénovation urbaine » ont été conçues sur le modèle de la reconstruction : elles reposent en France sur une procédure définie en 1958¹² et intégrée au Code de l'urbanisme. A l'instar de la reconstruction, l'objectif consiste à restructurer les centres urbains en les modernisant (remembrement foncier) tout en apportant aux habitants des conditions modernes d'habitat (confort) dans des immeubles respectant les principes de la Charte d'Athènes (air, lumière, et espace). La procédure comprenait des phases opérationnelles successives permettant à la municipalité d'acquérir les terrains, de démolir les constructions anciennes, de remettre en état les sols et de céder les terrains viabilisés aux constructeurs. Elle a été largement utilisée en France entre 1958 et 1976 : 247 opérations¹³ ont été engagées durant cette période, correspondant à 1534 ha à remanier, concernant 127 000 logements à démolir et 215 000 logements à construire (Comby, 1978, 414-416). Le bilan est donc important : il l'est plus encore lorsque l'on sait que la plupart de ces opérations ont été lancées avant 1968. De fait, après 1968, la procédure a subi un front de contestation venant principalement des municipalités pour son coût (c'est elles qui supportaient le portage financier du foncier de l'opération) et de la population pour sa brutalité (familles délogées et relogées en banlieue, suppression pure et simple de paysages traditionnels), d'où sa désaffection. Après 1977 (Morand-Deville, 1992, 98) plus aucune nouvelle opération de ce type ne vit le jour, ce qui a fort logiquement abouti à la suppression de la procédure en 1985.

Le renouvellement urbain groupé, stratégique et planifié, apparaît donc lors des grandes mutations urbaines qui suivent les crises démographiques, politiques, économiques ou technologiques ou encore lors des catastrophes naturelles : il utilise l'ensemble des outils législatifs et opérationnels développés par les pouvoirs publics pour gérer ces crises et maîtriser cette transformation. Ici, le renouvellement est la conséquence d'une intervention des pouvoirs publics avec un cadre réglementaire (expropriation, remembrement) défini et adapté à ces opérations d'ampleur qui ne concernent pas un seul immeuble ou une seule parcelle, mais un ensemble (îlot ou quartier).

D'une certaine manière, l'ampleur des opérations explique la méthode adoptée, basée sur la planification : en effet, depuis Haussman, on sait qu'une programmation urbaine reposant sur un plan permet de structurer avec succès de vastes opérations de réaménagement. On se trouve donc typiquement dans un urbanisme où la décision émane du sommet, en général de l'Etat, et s'impose aux acteurs de terrain à travers le plan. Cette situation est caractéristique des débuts de la structuration de l'urbanisme en tant que politique publique (Gaudin, 1993). Elle est aussi

¹² Par décret n°58-1465 du 31 décembre 1958.

¹³ La plupart des villes de plus de 50 000 habitants ont été touchées : à Rennes, 50 ha dont 18 ha pour le Champ de Mars ; à Metz, les quartiers St Jacques et du Pontiffroy, 28 ha ; à Bordeaux -Mériadeck, 27 ha, 1500 négociations foncières, 2 500 habitants relogés ; la Part Dieu à Lyon ; le quartier République à Angers : les moulins Zorn à Strasbourg ; les Fronts de Seine, l'opération Montparnasse, ... à Paris, etc....

caractéristique d'une forme particulière de régulation, appliquée à la régénération des tissus urbains : la régulation organisationnelle de contrôle (Dutercq et Zanden, 2001).

Ainsi, avec l'émergence de la société moderne l'urbanisme de renouvellement est-il passé de l'implicite à l'imposé. On observe donc, sans surprise, l'émergence d'une régulation de contrôle du développement urbain et de son renouvellement, qui vient se substituer en partie (mais pas totalement, le renouvellement diffus continuant à être pratiqué) à une régulation plus autonome de la régénération urbaine.

2. Les premiers pas d'un urbanisme morpho-social

Le changement d'échelle des opérations de rénovation durant le XX^{ème} siècle, associé à leur brutalité sociale ont généré un discours contestant leurs modalités. Des décombres de la rénovation se sont élevées, au niveau local, les premières voix critiquant les dégâts paysagers et sociaux de ces opérations radicales de renouvellement urbain, et appelant à un urbanisme plus respectueux à la fois du patrimoine et du corps social urbain. La critique portait ainsi tant sur la méthode (plan imposé sans concertation avec la base) que sur ces conséquences sociales. Il est vrai qu'à l'époque (années 70), et contrairement à ce qui se passait dans la sphère intellectuelle (Castels, 1972), la question sociale n'était guère abordée par l'urbanisme opérationnel sinon selon le diptyque « logement et équipements ».

Cependant, les transformations des quartiers dégradés des villes étaient dans la plupart des cas nécessaires, malgré les protestations s'élevant de toutes parts face à la rénovation urbaine et malgré des situations locales tendues, entre les jeunes associations de défense des habitants et les édiles municipaux. Des mesures de sauvegarde avaient certes été prises en contre-point de la rénovation urbaine, notamment dans le cadre de la loi Malraux (1962) qui a instauré les secteurs sauvegardés. Mais ces mesures ne concernaient que quelques secteurs (en 1976, 58 secteurs sauvegardés étaient à l'instruction, mais seuls 4 avaient été approuvés par le ministère !), au patrimoine architectural et paysager remarquable, et elles ne prévoyaient rien pour les populations résidentes, portant tous les moyens au bénéfice unique de la restauration immobilière.

Prenant la mesure de ces réalités, les pouvoirs publics français ont défini en 1977 une autre orientation : plutôt que de démolir les anciens quartiers pour en reconstruire de nouveaux, ou de se contenter d'y restaurer l'aspect extérieur des immeubles sans contrainte d'habitabilité, ils ont proposé de partir du bâti ancien existant pour améliorer son niveau de confort tout en restaurant son aspect et en y maintenant ses habitants. Cette solution avait au moins deux avantages. Elle organisait la préservation du patrimoine architectural ordinaire de nos quartiers, composé essentiellement d'immeubles banals, de faible valeur architecturale, mais qui forment l'arrière-plan paysager de nos centres anciens (les autres bâtiments, remarquables, étant protégés depuis la

loi sur les monuments historiques¹⁴). Elle permettait également d'épargner à la population un transfert en périphérie, source de problèmes sociaux et de perte d'identité.

L'objectif de la réhabilitation urbaine n'est en effet ni de transformer complètement le tissu urbain, comme la rénovation, ni de le conserver tel quel dans son aspect esthétique, comme la restauration. On cherche dans ce type d'opération principalement à intervenir sur les conditions d'habitat des citadins, en mettant aux normes de confort leurs logements, en aidant financièrement les propriétaires à revaloriser leur patrimoine et en introduisant des aménagements et des équipements dans le quartier. La vocation de cette opération est donc moins patrimoniale qu'économique, sociale et urbanistique.

En France, la réhabilitation s'inscrit dans le cadre des procédures d'OPAH¹⁵, mises en place le 1er juin 1977 par une circulaire, consacrées par la LOV¹⁶ et inscrites avec elle dans le Code de l'urbanisme. Cette procédure s'applique à des immeubles anciens et sans confort dont elle va mettre les logements aux normes tout en tâchant d'y maintenir les habitants d'origine à l'aide de l'APL¹⁷. Un volet urbain est prévu qui permet de réaliser des aménagements ou de programmer des équipements manquants. Ce système de réhabilitation a connu un énorme succès dans le pays entier, la plupart des municipalités y voyant la possibilité d'intervenir sur leur tissu ancien, de le remettre aux normes d'habitabilité, d'y faire quelques aménagements de rues ou de places, d'y intégrer l'un ou l'autre équipement, et le tout sans secousse sociale. Il s'agit donc véritablement d'une première tentative d'un urbanisme morpho-social, se proposant de transformer des morceaux de ville tout en se préoccupant du devenir de la masse de ses habitants.

Mais cette expérience d'urbanisme morpho-social recelait des limites qui sont rapidement apparues. En effet, même si ces opérations ont transformé certains quartiers de façon très progressive, en préservant leur composition sociale, on leur a reproché d'avoir une action trop limitée dans le temps. Des études ont pu montrer que très souvent, ces quartiers avaient tendance à s'embourgeoiser et à se gentrifier progressivement au point de faire malgré tout disparaître, au bout de quelques années, les anciens habitants. L'objectif initial, transformer en maintenant les populations, n'était donc pas totalement atteint sur le moyen terme.

Quoiqu'il en soit, les politiques de réhabilitation représentent un point d'inflexion important des politiques publiques urbaines en France, en raison des innovations introduites. D'une part, la question sociale est dorénavant traitée parallèlement à la question de l'état du bâti ; et d'autre part, des acteurs privés (les propriétaires) sont à présent étroitement associés à la politique mise en œuvre, par la signature de conventions. Ces deux innovations annoncent les principales

¹⁴ En France, les premiers textes protecteurs datent du 30 mars 1887. Ils ont été complétés le 21 avril 1906 avant d'aboutir à la fameuse loi du 31 décembre 1913, qui institue une police des monuments historiques. Cette loi, modifiée à plusieurs reprises, jette les principes de la protection moderne se basant sur les notions de classement et d'inscription des monuments et des sites.

¹⁵ Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat.

¹⁶ Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Cette loi regroupe un ensemble de mesures assez disparates concernant les politiques urbaines. Elle se distingue surtout par l'une de ses mesures qui vise à introduire une obligation de mixité sociale dans les communes.

¹⁷ Aide personnalisée au logement. Il s'agit du nouveau système de financement du logement social, dit d'aide « à la personne », mis en place en 1977 et qui remplace l'aide dite « à la pierre ». L'APL, versée par l'Etat, permet de compenser la différence entre un loyer de marché et un loyer social.

évolutions qui accompagnent la recomposition de l'Etat et qui vont marquer les politiques urbaines des décennies suivantes. L'action étatique va progressivement se « sociologiser » (Muller, 2000), l'urbanisme se décentraliser et les politiques publiques s'ouvrir à une pluralité d'acteurs.

3. Le développement d'un urbanisme de renouvellement social

Les problèmes de gestion des évolutions sociales de la ville sont des problèmes anciens et délicats. On peut assez facilement expliquer mainte rébellion urbaine, de la Fronde à la Prise de la Bastille, des Trois glorieuses à la Commune, par une insuffisante prise en compte de ces problèmes. Toutefois, ces problèmes de gestion des évolutions sociales dans la ville ont pris au XXème siècle une ampleur inhabituelle dans les villes occidentales, du fait des masses innombrables et diversifiées impliquées dans nos organismes urbains, et du fait du zoning qui distribue l'espace social de la ville en le segmentant en quartiers pauvres, intermédiaires et riches.

31. L'accélération des problèmes sociaux urbains et les premières réponses sectorielles

Alors que les premières émeutes urbaines remontent au début des années 1960 aux USA, l'accélération des problèmes sociaux urbains n'est apparue en France qu'à partir des années 1970, avec la crise du pétrole et avec les premiers constats des dégâts causés par l'urbanisation galopante des années 1950 et 1960 et par son approche fonctionnaliste. La crise économique qui frappe le monde au cours des années 70 va en effet se répercuter sur la population et sur les marchés immobiliers : certaines catégories sociales, les plus modestes, vont se trouver en situation difficile, alors que d'autres réussiront à se maintenir (les classes moyennes) voire à développer leur richesse (les classes aisées). Les conséquences de cet inégal développement social vont affecter la ville dont certains quartiers vont sombrer dans les problèmes (chômage, drogue, délinquance) et la dépréciation alors que d'autres seront épargnés, voire même valorisés¹⁸ par ces évolutions.

Plusieurs actions ont été engagées dès l'apparition des premiers problèmes pour essayer de les résoudre. La décision de limiter la construction des grands ensembles¹⁹ a bien sûr été rapidement prise ; mais on a parallèlement lancé les premières opérations de réhabilitation des logements sociaux, en veillant à associer des interventions sociales aux interventions sur le bâti.

- Les opérations HVS²⁰ qui tentent d'établir un lien entre réhabilitation physique des immeubles et rétablissement de la dignité des habitants, sont lancées dès avant la fin des années 1970 (1977).
- Les politiques de développement social urbain (DSU) et de développement social des quartiers (DSQ)²¹ suivent dès 1982/1983 ces opérations HVS (Dudebout, 1983). Elles proposent d'en

¹⁸ L'apparition et la valorisation de *gated communities* (de lotissements clos, surveillés par des polices privées) aux USA, en Amérique latine et en Europe par exemple, est directement liée à la délinquance de certains quartiers sombrant dans la pauvreté et la violence.

¹⁹ Cette introduction a été formalisée dans la circulaire Guichard du 21 mars 1973, qui interdit les ensembles de plus de 2000 logements et les barres de plus de 100 m. de long.

²⁰ Habitat et vie sociale

corriger les erreurs en intervenant aussi sur l'image du quartier, par le traitement des espaces extérieurs au logement, et sur l'image des habitants, par la recherche de leur responsabilisation et par leur implication dans les décisions à prendre pour l'avenir de leur faubourg. Plusieurs projets concrets découlent de ces politiques : Banlieue 89, les Projets de quartier, les réhabilitations de quartiers dégradés. Chacun de ces projets se décline selon trois principes : initiative de la commune, consultation-association des habitants et activité de maîtrise d'oeuvre urbaine constituée par des urbanistes et des spécialistes des sciences sociales (Dumas, 1991). Les actions concernent la rénovation-amélioration des espaces publics, la réhabilitation du bâti, et parfois l'action économique visant à densifier l'artisanat et les entreprises dans ces secteurs.

Malheureusement, ces premières opérations, qui étaient déjà de véritables tentatives de renouvellement social urbain, n'ont pas apporté de solution durable aux problèmes des villes et de leurs banlieues. Au cours des années 1990, la révolte des quartiers reprend de plus belle. Ce sont des pans de ville entiers qui se trouvent plongés durablement dans une spirale de dévalorisation alors que d'autres lieux se valorisent fortement, d'où une aggravation des disparités territoriales que les pouvoirs publics tentent désespérément d'enrayer en menant des politiques sectorielles (zones franches urbaines, ...).

En dépit de leur échec, ces opérations étaient novatrices du point de vue des politiques publiques urbaines, dans la mesure où elles ont accompagné la recomposition du rôle de l'Etat en matière d'urbanisme. Même si elles sont restées cantonnées aux problèmes d'habitat et d'équipement des quartiers, ces solutions ont cherché à résoudre localement les difficultés dans le cadre d'un dialogue avec les habitants. La consultation-association préconisée a permis d'introduire du local dans la résolution des problèmes et donc de s'écarter des solutions toutes faites, conçues à Paris et appliquées en province. On est déjà loin à ce moment de l'Etat omniscient et omnipotent de l'immédiat après-guerre, qui décidait la règle et l'appliquait en maître absolu.

32. Vers une globalisation des dispositifs face à la complexité des problèmes

Devant le relatif échec de ces politiques sectorielles et face à la ténacité des problèmes urbains, les pouvoirs publics ont conçu au cours des années 90 deux nouvelles réponses plus globales :

- La définition de « projets urbains » (GPV, GPU : 1991)²², qui doivent être des entreprises globales de transformation sociale, économique et urbaine. Concrètement, ces projets de ville ou projets urbains sont des documents de référence qui affichent les objectifs politiques, économiques, sociaux et culturels d'une ville sur 15 à 20 ans.
- La rédaction de la loi SRU, qui vient compléter la LOV (1991) en intégrant encore davantage la question du logement, et notamment celle du logement social, au développement de la ville.

Parmi les différents dispositifs mis en place, la loi SRU est incontestablement la solution la plus complète proposée à l'époque par les pouvoirs publics pour résoudre les problèmes sociaux de nos villes. Dans l'exposé du projet de loi on précise effectivement que « certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en îlots protégés. Le modèle de la ville à

²¹ Politiques préconisées dans le célèbre rapport Dubeout de 1983.

²² Grand projet de ville, Grand projet urbain.

deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées a gagné du terrain ». Le renouvellement urbain doit donc lutter contre ces phénomènes, en évitant de rejeter en périphérie certaines populations et en « régénérant » les parties dégradées de la ville.

Mais la portée de la loi SRU est plus vaste que le renouvellement urbain : elle tend à repenser globalement le développement de nos villes, et à définir des outils qui permettront de respecter un développement intégré et harmonieux, fidèle aux principes du développement durable. En effet, la loi SRU procède d'un triple constat :

- L'accroissement de la dégradation de certaines parties du territoire urbain (friches industrielles, grands ensembles, copropriétés en difficulté). Ces lieux dégradés constituent des enjeux urbanistiques importants dans les grandes métropoles en raison du manque de terrains à urbaniser, alors même que de gros problèmes techniques (dépollution), sociaux et financiers (coût de la restauration, ou de la destruction/reconstruction) s'opposent aux interventions. Or le droit de l'urbanisme hérité de la LOF²³ n'est pas conçu pour intervenir sur de l'existant, mais pour réaliser en périphérie, sur du terrain vierge, de nouveaux quartiers.
- L'étalement de la ville est un des phénomènes marquants de la seconde moitié du XX^{ème} siècle²⁴. Or cet étalement présente des inconvénients : il fragilise les espaces naturels et agricoles péri-urbains (mitage, dégradation) ; il contribue à la dévalorisation des anciennes extensions (banlieues, sites industriels) du fait de son moindre coût ; et il favorise le développement des déplacements domicile travail. Il faut donc le maîtriser en réorientant le développement urbain sur son tissu actuel, comme en Angleterre où ce sont les *brownfields* qui doivent dorénavant recueillir l'essentiel de l'urbanisation future afin de préserver les *greenfields* périphériques de l'urbanisation
- La forte croissance des déplacements individuels. Ceux-ci représentent des trajets de plus en plus long pour une durée moyenne relativement stable (autour de 85 mn par personne et par jour en moyenne France²⁵). L'essentiel de l'investissement en infrastructures sert finalement à accroître et à accélérer l'étalement urbain, ce qui n'est évidemment pas la perspective dans laquelle ces investissements avaient été fait.

La loi révisé à cet effet les dispositions antérieures du code de l'urbanisme concernant les SD²⁶ et les POS²⁷, pour leur substituer les SCOT et les PLU²⁸. Ces nouveaux documents d'urbanisme

²³ Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. Cette loi a défini les principales procédures d'urbanisme en France, dont la plupart restent d'actualité dans l'esprit sinon dans la lettre.

²⁴ L'évolution de la densité moyenne des zones urbaines le démontre amplement. Une étude réalisée sur les 21 plus grandes agglomérations françaises montre qu'en 1954, on comptait 58 hab/ha en France (soit 170 m²/hab) alors qu'en 1990, on ne dénombre plus que 38 hab/ha (soit 263 m²/=hab). Par comparaison, aux USA ce chiffre est inférieur à 20 hab/ha, ce qui représente plus de 500 m²/hab (Jegouzo, 2001, 11) !

²⁵ Cet indicateur est relativement stable dans le temps, les progrès technologiques des moyens de transport et l'amélioration des réseaux étant mise à profit par le Francilien pour s'éloigner de la capitale et non pour gagner du temps.

²⁶ Schéma directeur : il s'agit de vastes schémas s'appliquant à plusieurs dizaines de communes et définissant les grandes orientations du développement urbain de leur territoire.

²⁷ Plan d'occupation des sols. Les POS décrivent parcelle par parcelle les droits d'urbanisme applicables.

²⁸ Schéma de cohérence du territoire (SCOT) et plan local d'urbanisme (PLU). Ces deux documents d'urbanisme remplacent respectivement le SD et le POS.

devront intégrer les contraintes évoquées ici, à savoir la limitation du développement urbain et l'introduction de la mixité de l'habitat.

Donc, pour le législateur français, le renouvellement urbain doit répondre à trois problèmes majeurs de la ville contemporaine : la dégradation de certains quartiers, l'étalement urbain et la multiplication des déplacements. Dans ce contexte, le renouvellement urbain se définit comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés (et) à accroître la mixité sociale » (Jegouzo, 2001, p.12).

On relève ici une nouvelle évolution des politiques urbaines, qui tendent vers une prise en compte plus large des problèmes. Le champ du diagnostic tout comme celui de l'action, s'étendent et cherchent à couvrir l'ensemble des tenants et des aboutissants du problème social urbain. Le temps où l'on traitait ces problèmes uniquement par le logement est décidément révolu, tout comme semble révolue une conception scientifique structuraliste de la ville, justifiant l'approche fonctionnaliste et sectorielle des urbanistes.

Toutefois, si on peut saluer l'avancée épistémologique des politiques urbaines, il n'en va pas de même des mesures prises. L'intention urbaine morphologique de ce dispositif reste en effet confuse, car au nom du renouvellement urbain, elle invite à la fois à densifier les villes, tout en dédensifiant certains quartiers où l'on continue à procéder à la destruction chirurgicale de certaines barres ou tours. Et il en va de même du point de vue social, puisque la mixité est fortement revendiquée alors que plusieurs expériences antérieures ont montré qu'elle était très difficile à mettre en place en raisons notamment des réticences des habitants eux-mêmes.

33. Pour un élargissement de l'assiette sociale des problèmes d'urbanisme à l'emploi

Les dernières innovations politiques et législatives, prises dans les années 2000, réexplorent à nouveau les données de la question - toujours présente - pour affirmer son élargissement au problème de l'emploi qui mine effectivement les quartiers les plus dégradés.

La Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, promulguée le 1er août 2003, reprend le mouvement déjà amorcé en 1996 vers une intégration de la problématique de l'emploi dans les mesures de cadrage du renouvellement urbain. Cette intégration se fait par la réouverture des 44 Zones franches urbaine (ZFU²⁹) créées en 1997, par la création de 41 nouvelles ZFU, et surtout par la mission confiée à la toute nouvelle Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine d'œuvrer en faveur de l'insertion professionnelle tout en réalisant un ambitieux programme de reconstruction urbaine.

Par la suite, le lancement du Plan de cohésion sociale en 2004 complète le dispositif, offrant une vision globalisée du problème conformément aux souhaits du ministre qui en est chargé, Jean-

²⁹ Ces zones, créées dans des banlieues dépourvues d'emplois, accordent des allègements fiscaux et de certaines charges patronales et sociales aux investisseurs, conformément aux dispositions de la Loi de 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Louis Borloo : « nous souhaitons apporter des réponses innovantes et adaptées aux grands problèmes qui mettent en péril notre cohésion sociale : chômage structurel et exclusion, jeunes sans espoir, enfants défavorisés, logements insalubres, quartiers sans avenir, perte de sens dans l'action collective et la République, actes d'intolérance et parfois de racisme. Avec ce plan, nous souhaitons que notre pays change de regard et change de méthode ». Effectivement, le Plan de cohésion sociale présente 20 programmes opérationnels concernant des domaines aussi variés que l'emploi (programmes 1 à 11), le logement (programmes 12 à 14) ou l'égalité des chances (programmes 15 à 20).

Avec ces dernières mesures, l'assimilation du renouvellement urbain à l'action sociale et économique est renforcée. Désormais ce terme dépasse largement son acception originelle puisqu'il intègre dans sa signification administrative une dimension sociale élargie à l'emploi et à la formation, via l'égalité des chances. La production spatiale n'apparaît plus réellement qu'en seconde position, les actions morphologiques venant après les actions à caractère socio-économique, en faveur de l'emploi. C'est d'ailleurs la politique publique d'urbanisme elle-même qui semble s'effacer devant les politiques économiques et de cohésion sociale, ce qui traduit bien l'évolution contemporaine des politiques publiques de la ville. Aujourd'hui, on met en avant le rôle structurant de l'économie, sur les infrastructures mais aussi sur les populations, tout en appelant à une plus grande solidarité afin de maintenir la cohésion sociale de la ville et éviter la fragmentation du système.

Conclusion

Au cours de l'histoire, on constate donc que le ressort du renouvellement urbain a connu différents moteurs, différentes justifications, et a porté sur différents aspects de l'urbanisme.

Grossièrement les préoccupations des sociétés occidentales ont évolué du souci presque exclusivement architectural ou patrimonial (démolir et reconstruire car trop vieux, malcommode, en ruines, etc...), aux préoccupations de circulation (les percées), pour aboutir aux problèmes sociaux, voire sociétaux. On observe ainsi un glissement net et progressif des interventions de renouvellement urbain qui mènent assez rapidement de la sphère de l'urbanisme morphologique, domaine de prédilection des architectes et des ingénieurs, vers celui de l'urbanisme social, domaine revendiqué par les géographes et les sociologues.

En termes d'action publique, l'évocation du renouvellement urbain, et de son cadrage, retrace au fond l'histoire de l'urbanisme. Les méthodes d'intervention ont changé avec la société. L'urbanisme s'est progressivement étatisé, dans les sociétés modernes, avant de se décentraliser, sous la pression des individualités et des particularismes locaux, pour finir par se cliver autour des thèmes économiques et des solidarités, minimisant la référence au construit. L'aboutissement de ce mouvement n'est d'ailleurs pas sans contradiction : relevons simplement le paradoxe qui oppose un mouvement d'intégration des actions - aboutissant au conglomérat de mesures de la loi Borloo - au mouvement de singularisation, de fragmentation, de la société et de l'espace urbain. Face à l'ampleur de cette contradiction, l'incertitude demeure quant à l'efficacité des actions préconisées.

L'histoire récente confirme la poursuite du glissement sémantique de la notion de renouvellement urbain : en intégrant *in fine* la dimension sociale dans ses thèmes, par réaction aux dégâts d'un urbanisme resté trop longtemps entre les mains des promoteurs et des constructeurs, les dispositions législatives récentes ont résolument fait basculer la problématique du renouvellement urbain des préoccupations morphologiques et minérales aux préoccupations sociales. En opérant ce basculement, le renouvellement urbain passe ainsi, en France et au fil du temps, d'une action sur la pierre dont est faite la ville à une action sur sa propre chair sociale, et marque symboliquement le retour à la *Polis*, c'est-à-dire à une ville d'abord définie par sa société avant d'être définie par ses lieux.

Enfin, en termes prospectifs, on peut se demander si cette évolution, qui appelle une transformation de l'architecte-urbaniste en économiste- ou sociologue-urbaniste, permettra de modifier à la fois la dynamique des villes et leur forme. La forme urbaine sera sans doute affectée sur la marge, puisque des modifications morphologiques chirurgicales, encouragées ou non par les pouvoirs publics, continuent à se perpétuer. Mais il est à craindre qu'il ne faille davantage qu'un ensemble de mesures, si larges soient-elles, pour modifier durablement la dynamique sociale et spatiale de la ville contemporaine.

Références et bibliographie :

ADEF (1998) *Reconstruire la ville sur la ville*. Paris, ADEF, 174 p.

Beaujeu-Garnier Jacqueline (1995) *Géographie urbaine*. Paris, Armand Colin, 349 p.

Benevolo Leonardo (1994) *Histoire de la ville*. Marseille, Ed. Parenthèses, 509 p.

Bobic Milos (1990) *The role of time function in city spatial structures. Past and present*. Aldershot (England), Avebury, 278 p.

Booth Philipp, Green Howard, Paris Didier (1997) *Les politiques urbaines en France et en Grande-Bretagne : éléments pour une approche comparative*, in *Hommes et terres du nord*, 1997-1, p2-10

Castells Manuel (1972) *La question urbaine*. Paris, François Maspéro, 452 p.

Chaline Claude (1999) *La régénération urbaine*. Paris, PUF coll. QSJ n°3496, 127 p.

Comby Joseph (1978) *Mémento d'urbanisme*. Paris, CRU, 575 p.

Donzelot Jacques et Mével Catherine (2001) *La politique de la ville. Une comparaison entre les USA et la France. Mixité sociale et développement communautaire*, Paris, METL, Revue 2001, n° 56, 56 p.

Dudebout Hubert (1983) *Ensemble refaire la ville. Rapport au Premier ministre du Président de la Commission nationale de développement des quartiers*. Paris, La documentation française, 122 p.

- Dumas Jean (1991) *Planification économique et aménagement urbain : politiques de la ville ou politiques des villes françaises*. In Théry, L'Etat et les stratégies du territoire, p. 157-165
- Dutercq Yves, van Zanten Agnès (2001) *Nouvelles régulations e l'action publique en éducation*. In Education et société, n°8,2001 p. 5-10
- Flamand Jean Paul (1996) *L'école de Chicago : une architecture fonctionnelle*. In Paquot, Le monde des villes. Panorama urbain de la planète , p. 250-251
- Gaudin Jean-Pierre (1993) *Les nouvelles politiques urbaines*. Paris, Puf, Q-S-J ?, 127 p.
- Grumbach Antoine (1998) *Faire la ville sur la ville*, in Projet urbain n°15, déc 1998, Ministère de l'équipement, des transports et du logement
- Guérin Annabelle (2001) *Les procédures opérationnelles de renouvellement urbain et leur application aux contextes locaux* . Strasbourg, ULP, mémoire de DESS, 52 p.
- Jegouzo Yves (2001) *La loi SRU*. Dossier in L'actualité juridique - droit administratif, 20 janvier 2001, p. 9-17
- Lebreton Jean Pierre (1993) *Droit de l'urbanisme*. Paris, PUF, 479 p.
- Morand-Deville Jacqueline (1992) *Droit de l'urbanisme*. Paris, Dalloz, 180 p.
- Muller Pierre (2000) *l'analyse cognitive des politiques publiques : vers une sociologie politique de l'action publique*. Revue française de science politique, vol 50, n°2,p. 189-207
- Paquot Thierry (sous la dir. de) (1996) *Le monde des villes. Panorama urbain de la planète*. Paris, Editions complexe, 699 p.
- Ragon Michel (1995) *L'homme et les villes*. Paris, Albin Michel, 213 p.
- Soller-Couteaux Pierre (2000)) *Loi de solidarité et de renouvellement urbain. La transition vers les nouveaux documents de planification*, in Le moniteur, déc. 2000, p. 96-99
- Théry Hervé (sous la dir. de) (1991) *L'Etat et les stratégies du territoire*. Paris, éd. du CNRS, 242 p.
- Vayssière Bruno (1988) *Reconstruction - Déconstruction*. Paris, Picard, coll. Villes et sociétés, 327 p.