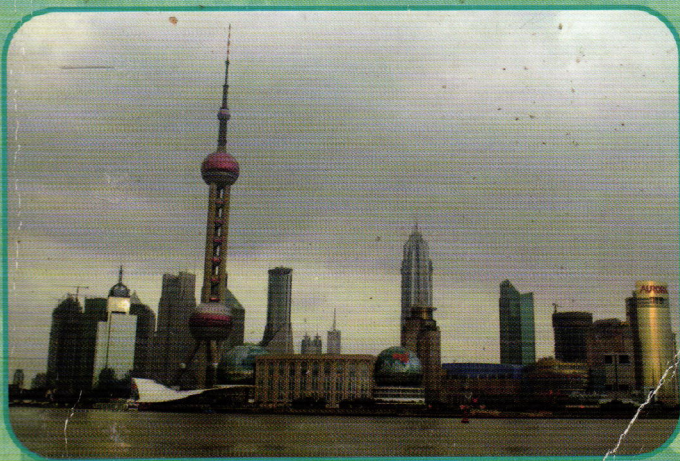




*Carrefours*

# Les nouvelles politiques urbaines

## Une géographie des villes



Claude Chaline

ellipses



## Les Dossiers

- *Géographie militaire*, par Ph. Boulanger
- *La forêt. Ressource et patrimoine*, sous la direction de M. Galochet
- *Les Caraïbes dans la géopolitique de l'espace mondial*, coord. par Éric Lambourdière
- *Le nettoyage ethnique. Terreur et peuplement*, par S. Rosière
- *Population et développement en Inde*, sous la direction de M.-C. Saglio-Yatzimirsky
- *Géographie des risques dans le monde*, 2<sup>e</sup> édition sous la direction de G. Wackermann
- *La logistique mondiale. Transport et communication*, sous la direction de G. Wackermann
- *Montagnes et civilisations montagnardes*, sous la direction de G. Wackermann
- *Ville et environnement*, sous la direction de G. Wackermann

## Du même auteur (ouvrages récents)

- *La régénération urbaines*, Paris, PUF, 1999
- *Le Royaume-Uni ou l'exception britannique* (avec D. Papin) Paris, Ellipses, 2004
- *Les risques urbains* (avec J. Dubois-Maury) Paris, A. Colin, 2004
- *Les politiques de la ville*, Paris, PUF, 5<sup>e</sup> édition, 2007

## Cartographies réalisées par Stéphane Desruelles

ISBN 978-2-7298-3472-2

© Ellipses Édition Marketing S.A., 2007  
32, rue Bargue 75740 Paris cedex 15



Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L.122-5.2° et 3°a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (Art. L.122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

[www.editions-ellipses.fr](http://www.editions-ellipses.fr)

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
---------------------------	----------

<b>Première partie : Les déterminants fondamentaux d'un renouvellement de l'urbain contemporain ..</b>	<b>9</b>
--	----------

<b>Chapitre n° 1 : Prénance et diversité des données démographiques et sociologiques urbaines .....</b>	<b>11</b>
---	-----------

1. Le poids des données globales et quantitatives .....	11
2. Le vieillissement des populations urbaines .....	12
3. Permanence ou aggravation des clivages socio-économiques dans les espaces urbanisés .....	13
4. Les flux migratoires fabriquent des villes pluriethniques .....	14
5. Les utilisateurs temporaires de la ville .....	17

<b>Chapitre n° 2 : Mutations et renouvellements des bases des économies urbaines .....</b>	<b>19</b>
--	-----------

1. Les aléas du secteur productif .....	19
2. Les évolutions du secteur productif urbain .....	20
3. La primauté du secteur tertiaire .....	21
4. Montée en puissance des investisseurs du secteur privé .....	21
5. Les deux locomotives du développement urbain contemporain .....	24
6. Le poids du tourisme urbain dans la nouvelle économie urbaine .....	26
7. Le parc hôtelier, un service marchand de la ville transactionnelle .....	32
8. L'économie culturelle, domaine favorisé des nouvelles politiques urbaines .....	33
9. Utopie ou réalité de la ville de l'intelligence .....	36
10. Démultiplication des temporalités urbaines et leurs impacts .....	40

## **Deuxième partie : Les politiques urbaines en réponse aux changements de l'urbain ..... 43**

### **Chapitre n° 1 : Acteurs des politiques urbaines et réorganisations politico-administratives ..... 45**

1. La restructuration des territoires administratifs ..... 45
2. Une tutelle duale sur les politiques urbaines ..... 48

### **Chapitre n° 2 : Idées-forces et objectifs banalisés des politiques urbaines..... 51**

1. De l'environnement au développement durable..... 51
2. Pour une gestion durable de la pression immobilière :  
étalement urbain ou ville compacte ..... 52
3. Les mixités urbaines, leurs objectifs et leur faisabilité ..... 55

### **Chapitre n° 3 : Discipliner, promouvoir, rénober la ville par la règle de Droit ..... 59**

1. Trois finalités principales définissent le cadre réglementaire  
de l'aménagement urbain ..... 60
2. Portée pratique de l'application de la règle de droit sur l'urbain ..... 61
3. Les réponses aux mobilités intra-urbaines ..... 65

### **Chapitre n° 4 : Les enjeux de la question foncière ..... 69**

1. Les détenteurs des sols urbains ou urbanisables sont multiples ..... 70
2. La mobilisation et la cession des actifs fonciers  
et immobiliers de l'État ..... 71
3. La maîtrise du foncier par les élus..... 72

### **Chapitre n° 5 : Les financements publics du fonctionnement et du développement urbain ..... 75**

1. Le poids des charges financières supportées  
par les collectivités locales..... 75
2. Dualité fondamentale des sources financières communales  
et les aides secondaires ..... 78
3. Les ressources financières négociées hors secteur public..... 80

## **Troisième partie : Les territoires urbains revisités, entre permanences et nouvelles temporalités . 83**

### **Chapitre n° 1 : Des organisations territoriales en voie de redéfinitions ..... 85**

1. Le passage du fait urbain à la région urbaine..... 85
2. Les réponses à des exigences de meilleure accessibilité  
des agglomérations..... 86
3. Du projet global aux applications territoriales  
ponctuelles ou séquentielles ..... 90

### **Chapitre n° 2 : Les centres-villes confrontés à des centralités renouvelées ..... 99**

1. La revitalisation des centres-villes ..... 100
2. Les voies et moyens d'un passage vers une multicentralité ..... 103

### **Chapitre n° 3 : Le devenir partagé des quartiers anciens ..... 107**

1. La longue marche vers la réhabilitation  
des quartiers anciens en difficultés ..... 108
2. Des dispositifs réglementaires privilégient les actions accordées  
aux quartiers historiques..... 111
3. La juxtaposition des procédures juridiques ..... 113
4. Les quartiers historiques, hors de France..... 114

### **Chapitre n° 4 : La grande mutation des banlieues industrielles . 117**

1. Les conditions initiales de réutilisation des friches ..... 118
2. Les acteurs de la régénération des vieilles banlieues ..... 119
3. Les nouvelles politiques urbaines des banlieues..... 121
4. Une géographie urbaine en profond renouvellement ..... 122

### **Chapitre n° 5 : Défis et défaillances dans les franges urbaines . 131**

1. Des périphéries urbaines contrastées..... 131
2. Singularités et complexité des franges urbaines françaises..... 132
3. Organisation rationnelle de la dynamique d'utilisation  
des sols des franges urbaines ..... 136

4. Les villes nouvelles.....	137
5. Les essais de rattrapage social des cités de banlieues .....	138
6. Préservation ou réorientation des espaces naturels et agricoles .....	139
7. Une difficile réaction au désordre visuel des entrées de ville .....	142
<b>Conclusion .....</b>	<b>145</b>
<b>Sigles .....</b>	<b>147</b>
<b>Orientation bibliographique.....</b>	<b>149</b>
<b>Table des figures .....</b>	<b>151</b>
<b>Table des tableaux .....</b>	<b>151</b>