

# La lettre de veille de l'école



n°3 - Mai 2025

[S'abonner à la lettre de veille](#)



Pour décrypter les phénomènes complexes qui traversent le renouvellement urbain, une lettre où se concentrent des points de vue attachés aux trajectoires de long terme, mais situés dans l'épaisseur du présent.

## Edito – Du renouvellement urbain à la revitalisation des territoires...

En parallèle de son activité de formation de professionnels et d'habitants, l'École du renouvellement urbain exerce une veille sur la façon dont certains acteurs experts – chercheurs surtout, mais pas seulement – s'expriment sur des thèmes connexes à ses enseignements.

Plusieurs fois par an, elle propose une sélection de ses découvertes, afin d'enrichir les regards et les réflexions communes, et nourrir les débats, sur des sujets souvent complexes, sensibles et en mutation.

Ce numéro est centrée sur la diversité des approches et des territoires concernés par un « renouvellement », s'autorisant à sortir des problématiques strictement liées à la politique de la ville.

Il est question de territoires péri-urbains mais aussi de villes en déprise, en France et à l'étranger.

Il est aussi question des pratiques qui visent à refaire « la ville sur la ville » ou à composer avec le « déjà là » : du réemploi des matériaux, au renforcement des liens sociaux, sous de multiples formes. Les discours recensés par cette lettre plaident pour l'analyse fine des liens entre territoires ; décrivent de nouveaux modes de faire ; analysent d'un point de vue critique les opportunités et difficultés de ces opérations de transformation de la ville sur elle-même.

Autant de points de vue pouvant alimenter la réflexion sur l'avenir du renouvellement urbain et de la revitalisation du territoire, au service de la sobriété foncière comme de la cohésion sociale.

## SOMMAIRE

Mieux comprendre les dynamiques pour agir : 1 tribune + 1 étude .....	p2
Du renouvellement hors des grandes villes : 1 article + 1 tribune .....	p2
Le potentiel du « déjà là » : 1 rapport + 1 article .....	p3
Etats-Unis : enquêtes croisées : 1 livre (compte-rendu) + 1 enquête .....	p4
Agir sur la vacance résidentielle : 1 article en condensé.....	p5

Ce document est interactif. Tous les titres verts signifiés par  renvoient vers les articles en ligne.

## **MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES POUR AGIR : 1 tribune + 1 étude**

### **Transitions urbaines / Dynamiques de l'habitat / stratégie urbaine**

*Une cartographie trop hâtive du pays peut conduire à des réponses ciblées par types de territoires, qui ignorent une partie des dynamiques et des échanges qui se font ou ne se font pas entre eux. Objectiver ces phénomènes peut enrichir l'action publique, territorialisée ou non.*

### **Revue Urbanisme : Tous périphériques**

Jean-Marc Offner, urbaniste, propose un point de vue critique sur la notion de périphérie, qui s'est imposée dans le débat public pour cartographier de manière rapide et binaire les multiples dynamiques de changement et d'inerties à travers le pays. Le terme reflète pour lui la fiction d'une fragmentation nette, qui renvoie au phantasme de l'unité perdue. Au contraire, les dynamiques territoriales sont par nature diverses, et renvoient à des situations variables en termes d'accès aux ressources (services, richesse, école...). En même temps qu'il démonte les raisonnements hâtifs, qui selon lui bloquent le récit politique, l'auteur avance une proposition d'approche conséquente, par la mobilité, non pas comme injonction, mais comme pratique, amenant une autre logique de pensée et de projet.

*« Comment rendre intelligible le quotidien d'un monde de flux, de cycles, de trajectoires et de liens si l'on continue à compter des stocks dans des périmètres ? »*

### **France stratégie : Centre, banlieue, périphérie : quelle répartition des populations ?**

Pierre-Yves Cusset, sociologue, chef de projet, et Alban George, chargé d'étude, proposent dans une note de France stratégie une lecture des dynamiques démographiques sur 50 ans dans les 50 premières aires d'attraction urbaines en France, qui regroupent 58% de la population. Si le phénomène de diffusion périurbaine apparaît sans surprise, l'originalité de leur regard porte sur la localisation des immigrés, grâce à un indice de sur et sous-représentation. L'évolution globale tend à rendre assez comparable la composition sociale des trois types de territoires que sont le centre, la banlieue proche et la périphérie plus éloignée. Toutefois, à rebours de la population générale, les trajectoires résidentielles des ouvriers/employés d'origine immigrée les mènent moins en périphérie, et les conduisent à rester sur représentés dans les zones centrales et de banlieue. Les auteurs ouvrent implicitement le débat sur les raisons de ces mobilités entravées, représentations graphiques originales à l'appui.

### **Voir la synthèse avec vidéo**

*« La stabilité, voire la légère baisse de la ségrégation résidentielle (...) à une maille fine, entre quartiers des communes, peut masquer une relative spécialisation sociologique des espaces résidentiels. »*

---

## **DU RENOUVELLEMENT HORS DES GRANDES VILLES : 1 article + 1 tribune**

### **Transitions urbaines / méthodes de projet**

*Les territoires hors des grandes villes, ne sont pas de simples périphéries, et présentent souvent des problématiques spécifiques. L'articulation entre le potentiel d'innovation et les véritables capacités de transformation, est parfois difficiles. Elle est recherchée par certains programmes d'Etat, elle est aussi au cœur d'initiatives diverses, portées par des forces locales, autour de liens à créer entre les habitants.*

### Métropolitiques : Le programme Petites Villes de Demain : vers un État start-up ? Ce que vivent les chefs de projet

Séverine Bonnin-Oliveira et Hélène Reigner, urbanistes, ont mené l'enquête, dans la région sud-est, sur le nouveau métier de chef de projet des collectivités lauréates de « Petites Villes de Demain ». Ce métier peut s'entendre comme l'équivalent du chargé de projet renouvellement urbain dans les quartiers, mais il se heurte à d'autres contraintes. Pensé pour un temps et un budget limités, il compte surtout de jeunes professionnels qui cumulent difficultés de positionnement, d'articulation des échelles (communales et intercommunales) et d'urgence alors que les missions sont de longue haleine. Inconcevable sans l'appui de l'ingénierie pérenne (étatique, locale), ils sont incités à une pratique de l'urbanisme innovante, dans un contexte qui s'y prête souvent peu, et leur rôle butte souvent sur les faibles moyens dédiés aux réalisations.

*« Chasse aux subventions, course à l'appel à projets, l'État start-up temporaire et innovant a tendance à épuiser ses travailleurs quand l'opérationnalisation se heurte aux difficultés ordinaires des moyens disponibles. »*

### The conversation : Dans les bourgs, les tours et au-delà : des initiatives pour fabriquer du commun

Hervé Defalvard, économiste, recense et décrit des expérimentations vastes (les Territoires zéro chômeur), ou ponctuelles, auxquelles il a plus directement contribué (éco-lieux, circuits courts...). Elles partagent un même objectif : générer des liens inédits au sein des territoires, entre des habitants dans leur diversité, réunis autour de l'idée de communs. Il ne s'agit plus de soigner des fractures ni d'en débattre, mais de pratiquer quelque chose ensemble, en se nourrissant des liens sociaux. Si l'ingénierie est décisive et que la contrainte financière pèse, la réussite des actions menées est susceptible de générer de nouvelles dynamiques. Le critère de réussite ne se mesure plus en valeur financière mais en plus-value pour la qualité de vie d'un territoire.

*« C'est le processus de faire commun qui permet à chacun de trouver sa place en contribuant avec ses différences à l'action commune, générant le plaisir de vivre ensemble. »*

---

## LE POTENTIEL DU « DEJA LA » : 1 rapport + 1 article

### **Transitions urbaines / stratégies urbaines / modèles économiques et innovation**

*Un détour par la Suisse met en avant notamment l'approche des transitions par le métabolisme urbain, qui se prête particulier au renouvellement urbain puis le retour en France conduit à se pencher sur un exemple précis de l'impact du réemploi sur les logiques, des acteurs, publics, économiques, individuels.*

### Forum des transitions urbaines : Métabolisme et renouvellement urbain (p22)

Claire Schorter, urbaniste et grand prix de l'urbanisme 2024, et Myriam Toulouse, architecte-urbaniste, contribuent à un rapport faisant suite au Forum des transitions urbaines en Suisse, qui interrogeait la perspective de quartiers post-carbone. Elles y développent la notion de métabolisme urbain, autour de définitions et d'exemples. Leur but est de décrire comment l'avenir de la ville peut s'organiser dans la combinaison des pratiques locales et comment le renouvellement urbain devrait conduire à revaloriser et remettre au centre des systèmes économiques marginalisés dans l'espace ou dans le temps, plutôt que venir les gommer. Une inspiration pour le renouvellement urbain au sens large.

*« La mise en place de tels fonctionnements circulaires implique d'accorder une place en ville à des acteurs et des pratiques (agricoles, artisanales, sociales et solidaires) habituellement repoussées loin en périphérie car potentiellement bruyantes, économiquement précaires et peu rentables. » (Sur le métabolisme urbain)*

[Urbanités : Les projets de déconstruction à Saint-Étienne et Toulon, un surcyclage au service de l'attractivité](#) 

Pauline Chavassieux, architecte-urbaniste, Geoffrey Mollé, socio-économiste, et Mathias Chavassieux, géographe, analysent le principe des projets de déconstruction, qui ont pu bénéficier du soutien financier de l'ANRU. Leur caractéristique est de ne pas reconstruire les îlots, mais de les reconfigurer en les allégeant des parties les plus obsolètes. Pour y parvenir, des compétences spécifiques des entreprises du bâtiment sont mises en œuvre, qui optimisent le recyclage des matériaux au point tel que les auteurs parlent de « surcyclage ». Ces projets en apparence innovants, qui rencontrent un certain succès auprès des acteurs de l'immobilier et des ménages aisés, n'ont pas encore prouvé, pour les auteurs, leur capacité d'inclusion des habitants plus précaires.

*« Déconstruire sans reconstruire dans des quartiers anciens et dégradés semble cohérent pour lutter contre leur obsolescence et la promotion du recyclage apparaît pertinente au regard des enjeux environnementaux. »*

---

**ÉTATS-UNIS : ENQUÊTES CROISÉES : 1 livre (compte-rendu) + 1 article (en anglais)**

**Transition urbaines / Méthodes de projet / Stratégie urbaine**

*Deux regards symétriques ? Celui de chercheurs français qui enquêtent à Cleveland sur les pratiques urbaines, entre persistances des inégalités et renouveau environnemental ; et celui d'une journaliste américaine regardant le renouvellement induit par les Jeux Olympiques à Paris, avec des résonances entre les thématiques.*

[Métropolitiques : Rénover Cleveland : démolition, racisme et agriculture urbaine dans l'Amérique abandonnée](#) 

Pierric Calenge et Marie Gérardot, géographes, font part de leur lecture de l'ouvrage de Vincent Béal et Max Rousseau, « Plus vite que le cœur d'un mortel. Désurbanisation et résistances dans l'Amérique abandonnée », publié en 2021. Un livre engagé qui décrit la politique foncière et du logement de Cleveland, après la crise des subprimes. Une forme de remembrement se met en place, entre démolitions et renaturation, menée par un opérateur bancaire, au service de logiques ségrégationnistes implicites, cependant clairement visibles dans les cartes, mais aussi et paradoxalement en faveur d'arguments écologiques. Le modèle spécifique à la ville, où un groupe hospitalier privé d'ampleur internationale finance des coopératives d'habitants du quartier délaissé où il est implanté, est également questionné.

*« Ils s'attachent à restituer la parole d'acteurs de premier plan de cette destruction planifiée d'une partie de Cleveland. Ils assument ainsi une démarche d'enquête fondée sur l'intersubjectivité et la mise en évidence d'une politique urbaine biaisée par des dimensions sociales et raciales. »*

[Bloomberg: Can the Paris Olympics Help Revitalize This Long-Troubled Neighborhood?](#) 

[Les Jeux olympiques de Paris peuvent-ils aider à revitaliser ce quartier en difficulté depuis longtemps ?](#)

Jenny Che, Breaking news editor, enquête sur l'avenir du seul équipement permanent des JO, situé au milieu d'un grand carrefour, à la Porte de La Chapelle, dans le nord de Paris. Elle décrit la façon dont cet équipement, à rayonnement national et international, engendre un renouvellement urbain d'ampleur, et la difficile conciliation entre l'objectif affiché des préserver les habitants du quartier, même si les dynamiques immobilières et la volonté prioritaire d'augmenter l'attractivité. Les perspectives semblent cependant plus favorables qu'à Londres. L'article est illustré d'un reportage photographique d'une grande qualité. - Nota : la page peut être traduite en français automatiquement par votre navigateur.

*“Officials resist using the term gentrification, insisting instead that they want to create socioeconomic diversity without displacing the existing members of the community.”*

*« Les autorités refusent d'utiliser le terme de gentrification, insistant plutôt sur le fait qu'elles souhaitent créer une diversité socio-économique sans déplacer les habitants actuels. »*

## Agir sur la vacance résidentielle : Un article en condensé

Transitions urbaines / Dynamiques de l'habitat / Gestion urbaine/Modèles économiques et innovation

*Cet article étudiant finement les stratégies des bailleurs HLM dans des secteurs à faible dynamique démographique montre comment et pourquoi les actes de démolir et mais aussi plus étonnamment de construire, y perdurent. Surtout, il analyse comment le réinvestissement de l'existant induit des innovations non pas tant dans le champ de la technique que dans celui de la gestion.*

### Agir sur la vacance résidentielle : L'expérience des organismes de logements sociaux français dans les territoires en décroissance

Yoan Miot, et Marie Mondain, docteurs en urbanisme, s'intéressent, à partir d'une enquête auprès de 10 Offices Publics de l'Habitat (OPH), aux stratégies des bailleurs sociaux dans des contextes de déclin démographique. Ce dernier induit une augmentation de la vacance résidentielle dans tous les segments du parc.

L'article, qui a remporté le prix spécial de l'article scientifique sur l'habitat social en 2022, montre que les actions mises en œuvre par ces organismes de logements sociaux (OLS) dans les départements de la Marne, Haute-Marne, Nièvre, Orne et Saône-et-Loire, et Seine-Maritime, sont plurielles et que des tendances fortes se dégagent de leur comparaison.

Deux registres sont explorés : celui de la maîtrise d'ouvrage et celui de la gestion locative.

Concernant le premier, on connaît, sur ces marchés détendus, le recours à la démolition de l'offre jugée la plus décalée par rapport aux attentes (que ce soit en raison des formes urbaines, de la typologie des logements inadaptés à la taille des ménages, ou des coûts de gestion de bâtiments sous occupés). La démolition est aidée par divers dispositifs (ANRU, CGLLS) ou prise en charge par le biais du Plan stratégique patrimonial des bailleurs.

Sont moins documentés les efforts de restructuration ou réhabilitation entrepris, notamment sous l'angle énergétique, permettant une réduction de charge, atout non négligeable dans un contexte concurrentiel. Mais ce que l'article met à jour concernant les activités relatives au patrimoine des OLS, c'est surtout la persistance d'une activité de construction. Même si les OPH plaident pour des projections à la baisse dans les PLH, il n'est pas question pour eux de ne pas participer au mouvement de construction, dans la mesure qu'ils jugent raisonnable. Il s'agit d'abord de maintenir l'attractivité du secteur social vis-à-vis des autres segments de marché. Cela peut également répondre à des besoins de politique territoriale (requalification d'habitat dégradé, maintien d'une école,...), mais cela fait aussi écho au modèle traditionnel des organismes, où l'activité de construction reste considérée comme une valeur maitresse.

L'article porte aussi et surtout le regard sur l'évolution, dans ces territoires, des pratiques de gestion locative. Elle se traduit par des efforts de réorganisation et des changements de pratiques professionnelles. Les objectifs poursuivis sont à la fois : de capter la demande le plus rapidement possible dans un contexte où celle-ci est volatile, (avec des prix de marché relativement accessibles pour une frange des demandeurs) ; d'aller chercher de nouveaux candidats, à l'aide de pratiques commerciales similaires à celles du privé (portes ouvertes, annonces en ligne y compris sur le Bon Coin) mais aussi en travaillant davantage avec les acteurs de l'hébergement ; et enfin d'encourager le maintien des locataires dans le parc, voire dans leur logement. L'article montre de quelles façons les pratiques administratives sont délaissées, ou bien mises sous pression, avec l'exemple des commissions d'attribution dont les étapes peuvent être considérées comme des freins. A l'inverse, on découvre comment sur certains territoires, les organismes étoffent la prestation logement pour fidéliser leur clientèle (réponses immédiates aux problèmes de gestion, travaux d'aménagement proposés en récompense de l'ancienneté dans le logement, mais aussi partenariats avec des commerces ou services locaux pour des avantages en nature), et se distinguer de la concurrence qu'elle soit privée ou sociale. L'originalité de l'article repose dans l'analyse de ces innovations de gestion, et il ouvre à de nouveaux travaux visant à déterminer leurs impacts sur les dynamiques socio-spatiales.

*« Les actions ciblant les demandeurs d'un logement social visent à la fois à capter les ménages ayant déposé une demande dans un contexte de forte concurrence, entre bailleurs sociaux et vis-à-vis du parc locatif privé, et à susciter de nouvelles demandes. Elles reposent sur l'intégration de méthodes commerciales dans l'exercice des missions d'attribution de logements. Les bailleurs présentent cette évolution comme une véritable rupture dans les pratiques professionnelles où la situation de marché se confronte au fonctionnement administratif de l'attribution de logements sociaux. »*